

**LIGJ**  
**Nr. 8402, datë 10.9.1998**

**PËR KONTROLLIN DHE DISIPLINIMIN E PUNIMEVE TË NDËRTIMIT**

*(Ndryshuar me ligjet: nr. 9200, datë 26.2.2004; nr.9794, datë 23.7.2007; nr.9826, datë 11.11.2007; nr.10324, datë 23.9.2010; vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr.23, datë 8.6.2011; nr.11/2012, datë 9.2.2012; nr.20/2013, datë 14.2.2013; ndryshuar me ligjin nr. 3/2020, datë 30.1.2020, nr. 120/2020, datën 7.10.2020)*

*(përditësuar)*

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

KUVENDI POPULLOR  
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I  
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

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

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

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

Neni 2

*(ndryshuar me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

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

Neni 3

**Përkufizime**

*(ndryshuar me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. "Punime ndërtimi" janë të gjitha punimet e ndërtimit për objektet që ndërtohen ose instalohen në territor, me vendosje të palëvizshme apo të përkohshme, që zhvillohen nën ose mbi tokë, çdo proces ndërtimi, gjermimi, prishjeje, zgjerimi, riparimi, rinovimi, si dhe çdo ndërhyrje tjetër në territor.

2. "Auditim teknik" është aktekspertiza e thelluar, që vlerëson gjendjen teknike të një objekti dhe kapacitetet e tij mbajtëse.

3. "Objekte me akses publik" janë të gjitha objektet ku, pavarësisht nga statusi i pronësisë së tyre, qytetarët kanë akses të lirë hyrjeje, si: kinema, teatro, stadiume, qendra tregtare, markete dhe të tjera të ngjashme me to.

4. "Material dhe produkt ndërtimi" është çdo produkt i prodhuar për t'u përfshirë në mënyrë të përhershme në punimet e ndërtimit.

5. “Projektzbatim” është tërësia e dokumentacionit teknik, me anën e të cilit bëhet i mundur ndërtimi i plotë dhe vënia në shfrytëzim e objektit.

6. “Regjistrim i përkohshëm” është regjistrimi në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme deri në përfundim të ndërtimit të objektit, i cili është i vlefshëm për efekt të kreditimit të zhvilluesit ose të regjistrimit të kontratave paraprake.

7. “Karabina” është objekti i ndërtuar plotësisht në volum dhe në formë, sipas kushteve urbanistike të miratuara për konstruksionin dhe muraturën perimetrale të objektit.

8. “Projektues” janë të gjithë personat fizikë ose juridikë, vendës apo të huaj, të licencuar për kryerjen e një veprimtarie kryesore për hartimin e projektit, në përputhje me dokumentet e planifikimit e të kontrollit të zhvillimit dhe me legjislacionin në fuqi, që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, të mbrojtjes nga zjarri dhe ato higjieno-sanitare.

9. “Grup i projektimit” janë të gjithë personat fizikë ose juridikë, vendës apo të huaj, të licencuar për kryerjen e një veprimtarie, që është e nevojshme për kryerjen e studimit e të projektimit, në përputhje me dokumentet e planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit dhe me legjislacionin në fuqi që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri dhe higjieno-sanitare.

10. “Mbikëqyrës i punimeve” është personi fizik ose juridik, vendës apo i huaj, i licencuar për ushtrimin e mbikëqyrjes së punimeve, i cili ka përgjegjësi kontrollin e mbarëvajtjes së të gjithë procesit të zbatimit të punimeve, në përputhje me projektin, kushtet teknike të projektimit, të zbatimit, grafikun e punimeve, si dhe destinacionin e objektit, duke pasur parasysh edhe anën ekonomike të tij.

11. “Zbatues i punimeve” është personi juridik, vendës apo i huaj, i licencuar për të ushtruar veprimtari në zbatimin e punimeve të ndërtimit, sipas klasifikimeve dhe kategorive të punimeve që ka të përcaktuar në licencë, i cili është përgjegjës për realizimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me lejen e ndërtimit, projektin, kushtet teknike të zbatimit dhe rregullat e sigurimit teknik.

12. “Drejtues teknik” është personi fizik, i përcaktuar në licencën e shoqërisë, i cili është përgjegjës për organizimin dhe drejtimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me projektin, preventivin, specififikimet teknike, standardet dhe grafikun e miratuar, deri në kolaudimin e objektit.

13. “Kolaudator” është personi fizik ose juridik, vendës apo i huaj, i licencuar, i cili pas përfundimit të punimeve të ndërtimit është përgjegjës për kontrollin e përputhshmërisë së punimeve të zbatimit të projektit me kushtet e lejes së ndërtimit, me standardet e rregullat teknike, si dhe me parashikimet e legjislacionit në fuqi.

14. “Zhvillues” është çdo person fizik ose juridik, që investon dhe realizon një zhvillim në një zonë ose njësi ku lejohet zhvillimi.

15. “Regjistri elektronik i profesionistëve të regjistruar” është baza e të dhënave shtetërore për të gjithë profesionistët e licencuar në fushën e studimit, projektimit, zbatimit, mbikëqyrjes dhe kolaudimit të punimeve të ndërtimit, pavarësisht nëse janë të regjistruar si persona fizikë ose shoqëri tregtare dhe realizon paraqitjen e informacionit për licencimin, veprimtarinë dhe masat disiplinore në fuqi për të gjitha subjektet.

## KREU II KËRKESA THEMELORE

### Neni 4

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

1. rezistencën dhe qëndrueshmërinë mekanike;

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

Neni 4/1

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

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

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

### KREU III

#### PROJEKTIMI, MBIKËQYRJA, ZBATIMI DHE KOLAUDIMI I PUNIMEVE TË NDËRTIMIT

Neni 5

*(shfuqizuar paragrafi i dytë me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

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

Neni 5/1

#### **Përgjegjësia e projektuesit**

*(ndryshuar me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

1. Projektuesi është përgjegjës për hartimin e studimeve e të projekteve, në përputhje me detyrën e projektimit, me dokumentet e planifikimit e të kontrollit të zhvillimit dhe me legjislacionin në fuqi që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri, higjieno-sanitare, si dhe eficiencën energjetike.

2. Projektuesi ose grupi i projektimit është përgjegjës për kontrollin e përputhshmërisë së dokumenteve dhe studimeve të përgatitura nga çdo projektues, pjesë e grupit të projektimit, me detyrën e projektimit, me dokumentet e planifikimit e të zhvillimit, me legjislacionin në fuqi që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, mbrojtjes nga zjarri, higjieno-sanitare, si dhe eficiencën energjetike.

3. Çdo projektues ose grup projektimi është i detyruar të lidhë një kontratë të sigurimit të përgjegjësisë profesionale për çdo dëm që mund të shkaktohet si pasojë e veprimtarisë së tij dhe duhet të mbulojë të paktën dëmet e mëposhtme:

a) çdo shpenzim të nevojshëm e të domosdoshëm të projektimit të ri, si dhe shpenzimet shtesë të kryera nga zhvilluesi ose organet e administratës publike, që kanë rrjedhur si pasojë e gabimeve në projektim;

b) kostot shtesë që mund të lindin për zhvilluesin, si pasojë e gabimeve në projektim gjatë zbatimit të projektit.

Neni 6

*(ndryshuar me ligjin nr. 3/2020, datë 30.1.2020 dhe nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

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

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

2. Për çdo rast, institutet shtetërore ose entet e tjera, që kryejnë oponencën teknike, janë solidarisht përgjegjëse me projektuesin për çdo dëm që rrjedh, si pasojë e gabimeve ose të metave të oponencës teknike, si dhe mbajnë përgjegjësi administrative ose penale, sipas rastit, për shkeljen e legjislacionit në fuqi.

Rregullat për projektet, që duhet t'i nënshtrohen oponencës teknike sipas secilës fushë projektimi, si dhe procedurat që ndiqen në këto raste miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

#### Neni 7

*(ndryshuar paragrafi i tretë me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007; shtuar një fjali në paragrafin e tretë me ligjin nr.10324, datë 23.9.2010, ndryshuar me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

1. Për të gjitha llojet e objekteve duhet të vendoset detyrimisht mbikëqyrësi/grupi i mbikëqyrësve të punimeve. Mbikëqyrësi i punimeve/grupi i mbikëqyrësve caktohet nga zhvilluesi.

2. Në rastet kur autoritetet publike investojnë dhe realizojnë një zhvillim në një zonë të caktuar, mbikëqyrësi i punimeve/grupi i mbikëqyrësve përzgjidhet nga autoriteti publik në përputhje me rregullat e parashikuara nga legjislacioni në fuqi për prokurimin publik.

#### Neni 7/1

##### **Përgjegjësia e mbikëqyrësit**

*(shtuar me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

1. Mbikëqyrësi/grupi i mbikëqyrësve të punimeve është i detyruar të kontrollojë dhe është përgjegjës për zbatimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me lejen e ndërtimit, projektin, kushtet teknike të projektimit, të zbatimit, si dhe destinacionin e objektit. Ai është i detyruar të kontrollojë librin e kantierit dhe është përgjegjës për saktësinë, vërtetësinë e dokumenteve dhe cilësinë e punimeve të ndërtimit. Kur mbikëqyrësi i punimeve konstaton raste të ndryshimit të projektit, është i detyruar të njoftojë menjëherë Inspektoratin Vendor të Mbrojtjes së Territorit të bashkisë.

2. Mbikëqyrësi/grupi i mbikëqyrësve të punimeve, në çdo rast, kur gjatë mbikëqyrjes së punimeve, sipas fazave përkatëse, konstaton mospërputhjen e punimeve të kryera me lejen e ndërtimit, me dokumentet e planifikimit e të kontrollit të zhvillimit dhe me legjislacionin në fuqi, që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, urdhëron pezullimin e punimeve të ndërtimit dhe njofton menjëherë Inspektoratin e Mbrojtjes së Territorit të bashkisë ku kryhen punimet e ndërtimit dhe autoritetin përgjegjës të planifikimit ose, sipas rastit, edhe Inspektoratin Kombëtar të Mbrojtjes së Territorit.

3. Inspektorati Vendor i Mbrojtjes së Territorit ose, sipas rastit, Inspektorati Kombëtar i Mbrojtjes së Territorit ushtron kontrollin jo më vonë se 15 ditë nga data e marrjes së njoftimit, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme.

4. Zbatuesi i punimeve mund të rifillojë punimet e ndërtimit vetëm pasi të jenë marrë të gjitha masat përkatëse, të jetë paguar çdo detyrim administrativ i vendosur nga inspektorati, si

dhe autoriteti përgjegjës i planifikimit të territorit të ketë miratuar ndryshimin e projektit, në rastet kur kjo është në përputhje me legjislacionin për planifikimin e territorit.

5. Mbikëqyrësi i punimeve ose shoqëria e licencuar për mbikëqyrjen e punimeve është e detyruar të lidhë një kontratë të sigurimit të përgjegjësisë profesionale për çdo dëm që mund të shkaktohet si pasojë e veprimtarisë së tij.

6. Këshilli i Ministrave, me vendim, përcakton rregullat e detajuara për mënyrën e caktimit të mbikëqyrësit, detyrat dhe përgjegjësitë e tij, kushtet dhe elementet e përgjithshme të sigurimit të përgjegjësisë profesionale të mbikëqyrësit, si dhe rregullat, procedurat dhe mënyrën e mbajtjes së dokumentacionit gjatë zhvillimit të punimeve.

#### Neni 8

*(ndryshuar paragrafi i parë dhe fjalia e parë e paragrafit të dytë me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007, ndryshuar me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

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

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

3. Çdo zbatues punimesh është i detyruar të lidhë një kontratë të sigurimit të përgjegjësisë profesionale për çdo dëm që mund të shkaktohet si pasojë e veprimtarisë së tij dhe duhet të mbulojë të paktën çdo shpenzim të nevojshëm e të domosdoshëm për kryerjen e punimeve të reja, si dhe shpenzimet shtesë të kryera nga zhvilluesi ose organet e administratës publike, që kanë rrjedhur si pasojë e zbatimit të punimeve në kundërshtim me kontratën përkatëse për zbatimin e punimeve të ndërtimit, me dokumentet e planifikimit dhe zhvillimit, si dhe me legjislacionin në fuqi që rregullon veprimtarinë e ndërtimit.

4. Zbatuesi i punimeve mban përgjegjësi për dëmet që shkaktohen në infrastrukturën publike gjatë zbatimit të punimeve të ndërtimit.

5. Zhvilluesi i punimeve duhet të kryejë siguracionin për dëmtim kundrejt palëve të treta në infrastrukturën publike.

6. Mbikëqyrësi i punimeve, me konstatimin e dëmtimit kundrejt palëve të treta në infrastrukturën publike, urdhëron pezullimin e punimeve të ndërtimit dhe njofton menjëherë Inspektoratin e Mbrojtjes së Territorit të bashkisë ku kryhen punimet e ndërtimit ose, sipas rastit, edhe Inspektoratin Kombëtar të Mbrojtjes së Territorit, zhvilluesin dhe sipërmarrësin për dëmin e shkakuar, si dhe shkallën e tij.

7. Zbatuesi i punimeve mund të rifillojë punimet e ndërtimit vetëm pasi të jenë konfirmuar nga mbikëqyrësi dhe miratuar nga zhvilluesi riparimet e dëmeve të shaktuara, si dhe zhdëmtimi financiar i palës së dëmtuar për periudhën e riparimit.

8. Në rast të mosrealizimit në kohë të dëmit të shkakuar, zbatuesi i punimeve u nënshtrohet masave për shkeljet disiplinore të përcaktuara në nenin 14/4 të këtij ligji.

9. Kushtet dhe elementet e përgjithshme të sigurimit të përgjegjësisë profesionale të projektuesit, të grupit të projektimit dhe zbatuesit të punimeve, si dhe rregullat dhe procedurat e sigurimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

#### Neni 8/1

#### **Drejtuesi teknik**

*(shtuar me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

1. Drejtuesi teknik është solidarisht përgjegjës me zbatuesin e punimeve për të realizuar punimet e ndërtimit, në përputhje me lejen e ndërtimit, projektin, kushtet teknike të zbatimit dhe rregullat e sigurimit teknik.

2. Drejtuesi teknik nuk mban përgjegjësi solidare, sipas pikës 1 të këtij neni, vetëm kur njofton menjëherë Inspektoratin Vendor të Mbrojtjes së Territorit ose, sipas rastit, Inspektoratin Kombëtar të Mbrojtjes së Territorit, si dhe mbikëqyrësin e punimeve në rastet kur kryhen punime në kundërshtim me lejen e ndërtimit/lejen e zhvillimit, dokumentet e planifikimit e të kontrollit të zhvillimit dhe me legjislacionin në fuqi që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë.

3. Drejtuesi i punimeve është pjesë e stafit të zbatuesit të punimeve i përcaktuar në licencën e shoqërisë.

#### Neni 9

*(ndryshuar fjalia e parë e paragrafit të parë me ligjin nr.9826, datë 11.11.2007, shtuar fjalë në paragrafin e parë dhe shtuar një paragraf në fund me ligjin nr.10 324, datë 23.9.2010, shfuqizuar fjalia e dytë e shkronjës "a" me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

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

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

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

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

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

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

#### Neni 10

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

#### Neni 11

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

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

b) certifikatën për ndërtimet e paranderura;

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

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

Njëra nga dy kopjet e këtij relacioni me dokumentet përkatëse ruhet përkatësisht në autoritetin përgjegjës i zhvillimit të territorit së rrethit ose të bashkisë. Kopja tjetër merret nga mbikëqyrësi i

punimeve, pasi është konfirmuar për depozitim dhe i dërgohet zhvilluesit për kolaudim, duke bashkëlidhur dokumentet sipas nenit 9 të këtij ligji.

#### Neni 12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Neni 12/1

*(shtuar me ligjin nr. 9200, datë 26.2.2004, ndryshime në nen me ligjin nr.11/2012, datë 9.2.2012, shfuqizuar paragrafi i dytë dhe i tretë me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

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

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

leje;

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

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

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

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

b) vendimin për sheshin e ndërtimit;

c) lejen e ndërtimit;

ç) planin e vendosjes së objektit;

d) aktin e piktimit të objektit.

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

#### Neni 13

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

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

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

- leja e zhvillimit;

- leja e ndërtimit;

- akt kolaudimit të objektit;

- leja e përdorimit;

- plani i vendosjes së objektit;

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

Me paraqitjen e këtij dokumentacioni, *Agjencia Shtetërore e Kadastrës*,

në përputhje me dispozitat ligjore, kryen veprimet përkatëse të regjistrimit të objektit dhe lëshon certifikatën e pronësisë të të interesuarit.

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

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

#### Neni 14

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

#### Neni 14/1

### **Regjistri elektronik i profesionistëve të licencuar**

*(shtuar me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

1. “Regjistri elektronik i profesionistëve të licencuar” është një bazë të dhënash shtetërore, që krijohet dhe administrohet nga ministria përgjegjëse për ndërtimin.



2. “Regjistri elektronik i profesionistëve të licencuar” ka si qëllim të regjistrojë të gjitha të dhënat parësore e dytësore për profesionistët e licencuar, që ushtrojnë veprimtarinë e tyre në fushën e planifikimit, zhvillimit dhe disiplinimit të punimeve të ndërtimit.

3. Këshilli i Ministrave miraton rregulla të detajuara për të dhënat parësore dhe dytësore, që regjistrohen në regjistrin elektronik, për dhënësit e informacionit, për ndërveprimin me bazat e tjera të të dhënave, si dhe për nivelin e aksesimit për subjektet e interesuara.

## KREU II/1 PËRGJEGJËSIA DISIPLINORE

### Neni 14/2 **Rregullat për përgjegjësinë disiplinore**

1. Projektuesit, zbatuesit, mbikëqyrësit dhe kolaudatorët kanë përgjegjësi disiplinore nëse me veprime ose mosveprime gjatë ushtrimit të veprimtarisë profesionale kryejnë një nga shkeljet e përcaktuara në nenin 14/4 të këtij ligji.

2. Përgjegjësia për kryerjen e një vepre penale ose administrative, sipas rastit, nuk përjashton përgjegjësinë disiplinore sipas këtij ligji.

3. Rregullat për fillimin e procedurës disiplinore, të drejtat dhe detyrimet e subjektit gjatë procedurës disiplinore, për caktimin e masave disiplinore dhe çdo çështje tjetër që lidhet me procedurat disiplinore përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

### Neni 14/3 **Përgjegjësia e zhvilluesit**

1. Zhvilluesi është solidarisht përgjegjës me projektuesin, zbatuesin, mbikëqyrësin dhe kolaudatorin e punimeve të ndërtimit për projektimin dhe kryerjen e punimeve të ndërtimit, në përputhje me lejen e ndërtimit, me dokumentet e planifikimit e kontrollit të zhvillimit dhe me legjislacionin në fuqi që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë, përfshirë dispozitat antisizmike, të sigurisë, të mbrojtjes nga zjarri, higjieno-sanitare, si dhe eficiencën energjetike.

2. Zhvilluesi është i detyruar të njoftojë menjëherë Inspektoratin Vendor të Mbrojtjes së Territorit ose, sipas rastit, Inspektoratin Kombëtar të Mbrojtjes së Territorit, në rastet kur kryhen punime në kundërshtim me lejen e ndërtimit, me dokumentet e planifikimit e kontrollit të zhvillimit dhe me legjislacionin në fuqi që rregullon veprimtarinë e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë.

3. Në rast se zhvilluesi kryen zhvillimin e zonës ose njësisë përkatëse si pjesë e veprimtarisë së tij tregtare, me qëllim shitjen ose transferimin e titullit të pronësisë së objekteve ose njësive individuale të ndërtuara palëve të treta dhe ndërtimi është kryer në kundërshtim me parashikimet e këtij ligji ose legjislacionin në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, zhvilluesi përjashtohet nga e drejta për të marrë leje zhvillimi ose ndërtimi nga autoritetet përgjegjëse për 5 vjet. Bashkitë publikojnë listën e zhvilluesve që kanë kryer ndërtimet në kundërshtim me legjislacionin në fuqi dhe afatin gjatë të cilit janë të përjashtuar nga e drejta për të marrë leje zhvillimi ose ndërtimi.

### Neni 14/4 **Shkeljet disiplinore**

1. Përbën shkelje disiplinore, sipas këtij ligji, kryerja e veprimeve ose mosveprimeve të mëposhtme:

a) përgatitja e studimeve ose e projekteve në kundërshtim me standardet teknike në fuqi ose paraqitja pranë autoriteteve publike e studimeve ose e projekteve me të meta më shumë se një herë;

b) kryerja e projektit të zbatimit, duke u bazuar në studime që dukshëm paraqesin të meta, si dhe ushtrimi përgjithësisht i detyrës me pakujdesi në atë masë që mund të paraqesë rrezik për shëndetin dhe sigurinë publike, mjedisin ose trashëgiminë kulturore;

c) kryerja e punimeve të zbatimit me pakujdesi në shkelje të normave teknike ose praktikave të mira, si dhe në shkelje të legjislacionit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, disiplinimin e punimeve të ndërtimit apo sigurinë në punë;

ç) mospërmbushja e rregullt e detyrave sipas legjislacionit në fuqi për mbikëqyrjen e ndërtimeve ose mosnjohimi i organeve shtetërore përgjegjëse për shkeljet e kryera nga zbatuesi i punimeve;

d) kolaudimi i objekteve në kundërshtim me legjislacionin në fuqi;

dh) kryerja e veprimeve ose mosveprimeve, që sjellin dëmtimin e reputacionit të profesionit, në kundërshtim me rregullat e etikës të miratuara me urdhër të ministrit përgjegjës për ndërtimin.

2. Shkelje disiplinore janë edhe veprimet ose mosveprimet që përbëjnë vepër penale, pavarësisht faktit nëse vepra penale është shlyer, ndjekja penale nuk është filluar ose nuk mund të vazhdojë, subjekti i licencuar është rehabilituar ose ka përfituar nga falja apo amnistia, me kushtin që nuk kanë kaluar më shumë se 5 vjet nga momenti i shkeljes.

#### Neni 14/5

### **Komisioni disiplinor**

1. Komisioni disiplinor është një organ *ad-hoc* për ecurinë e procedurës disiplinore dhe për evidentimin e ekzistencës së shkeljes disiplinore dhe masën përkatëse të saj. Ky komision mbështetet administrativisht nga ministria përgjegjëse për ndërtimin, e cila cakton brenda strukturës së saj edhe drejtorinë përgjegjëse për ushtrimin e funksionit të sekretarisë së komisionit disiplinor.

2. Përbërja dhe numri i anëtarëve të komisionit disiplinor, mënyra e funksionimit dhe masa e shpërblimit të tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për ndërtimin.

3. Mandati i anëtarëve të komisionit disiplinor është 5 vjet, pa të drejtë rizgjedhjeje të menjëhershme.

4. Anëtarët e komisionit disiplinor duhet të jenë të pavarur e të paanshëm në vendimarrjen e tyre.

5. Anëtarët e komisionit disiplinor duhet të tërhiqen nga shqyrtimi i çështjeve kur ata kanë konflikt interesi apo kur ka dyshime për paanësinë e tyre, në përputhje me dispozitat e Kodit të Procedurave Administrative.

#### Neni 14/6

### **Propozimi për fillimin e procedurës disiplinore**

1. Propozimin për fillimin e procedurës disiplinore mund ta paraqesë zhvilluesi, inspektorati vendor ose kombëtar, kryetari i bashkisë, në rastet kur ndërtimi është kryer në territorin e bashkisë, çdo autoritet publik që mbikëqyr veprimtarinë e ndërtimit ose çdo person fizik ose juridik.

2. Propozimi për fillimin e procedurës disiplinore i drejtohet komisionit disiplinor nëpërmjet ministrisë përgjegjëse për ndërtimin.

#### Neni 14/7

## Procedura disiplinore

1. Pas marrjes së propozimit për fillimin e procedurës disiplinore, ministria përgjegjëse për ndërtimin e regjistron atë dhe brenda 5 ditësh ia dërgon komisionit disiplinor.
2. Komisioni disiplinor:
  - a) kryen hetimin disiplinor për propozimin për fillimin e procedurës disiplinore;
  - b) përcakton datën e seancës dëgjimore, e cila duhet të jetë jo më vonë se 15 ditë nga data e marrjes së propozimit për fillimin e procedurës disiplinore;
  - c) njofton palët për zhvillimin e seancës dëgjimore të paktën 10 ditë përpara.
3. Komisioni disiplinor e zbaton procedurën për përcaktimin e përgjegjesisë disiplinore të subjektit të licencuar dhe cakton masat disiplinore të përshtatshme, sipas përcaktimeve të këtij ligji, si dhe akteve ligjore e nënligjore që rregullojnë veprimtarinë e subjektit të licencuar.
4. Këshilli i Ministrave miraton rregulla të detajuara për zhvillimin e procedurës disiplinore, afatet dhe të drejtat e palëve gjatë kësaj procedure.

Neni 14/8

### Masat disiplinore

1. Për shkelje të dispozitave që rregullojnë ushtrimin e profesionit dhe veprimtarinë e projektuesit, zbatuesit, mbikëqyrësit, drejtuesit teknik dhe kolaudatorit u jepen masat disiplinore të mëposhtme:
  - a) paralajmërim me shkrim;
  - b) vërejtje me paralajmërim për heqjen e licencës për ushtrimin e profesionit;
  - c) urdhërimin e subjektit për të kryer trajnim shtesë, përfshirë trajnim në etikë profesionale dhe/ose trajnim në një fushë të veçantë të veprimtarisë profesionale;
  - ç) pezullim nga detyra për një periudhë nga një deri në pesë vjet;
  - d) heqje përfundimtare e licencës për ushtrimin e profesionit.
2. Masat disiplinore arsyetohen dhe merren sipas një procedure transparente dhe jepen në proporcion me shkeljen dhe bazohen në kriteret e mëposhtme:
  - a) shkallën e pakujdesisë;
  - b) shpeshësinë e kryerjes së shkeljes;
  - c) probabilitetin dhe rëndesën e dëmit të mundshëm nga shkelja.
3. Subjekti, që ka paraqitur propozimin për fillimin e procedurës disiplinore, ministri përgjegjës për ndërtimin ose subjekti ndaj të cilit është marrë një masë disiplinore sipas këtij ligji, ka të drejtë të ankimojë në gjykatën kompetente administrative çdo vendim të komisionit disiplinor.
4. Ankimi kundër vendimit të komisionit disiplinor nuk pezullon zbatimin e vendimit të ankimuar.

### KREU III SANKSIONET

Neni 15

*(ndryshuar dy fjalitë e para me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007, ndryshuar fjalë e fundit me ligjin nr.9826, datë 11.11.2007; shtuar një paragraf me ligjin nr.10 324, datë 23.9.2010, ndryshuar me ligjin nr.20/2013, datë 14.2.2013, ndryshuar pika 1 dhe ndryshuar fjalë në pikën 5 me ligjin nr. 120/2020, datë 7.10.2020)*

1. Shkeljet e neneve 4, 5, 6, 7 e 8 të këtij ligji, kur nuk përbëjnë vepër penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me dënim kryesor me gjobë në masën 1.000.000 (një milion) deri në 3.000.000 (tre milionë) lekë.
2. Shkeljet e neneve 9, 10 e 11 të këtij ligji, kur nuk përbëjnë vepër penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me dënim kryesor, me gjobë në masën 50 000 deri në 500 000 lekë.
3. Shkeljet e neneve 12 e 14 të këtij ligji, kur nuk përbëjnë vepër penale, përbëjnë kundërvajtje

administrative dhe dënohen me dënim kryesor, me gjobë në masën 500 000 deri në 5 000 000 lekë.

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

5. Për moszbatimin e detyrimeve, të përcaktuara në nenin 7 të këtij ligji, përveç dënimit kryesor me gjobë, Inspektorati Ndërtimor e Urbanistik i Bashkisë/Komunës/Qarkut u paraqet komisionit disiplinor kërkesën për marrjen e masës disiplinore ndaj mbikëqyrësit të punimeve.

Neni 15/a

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

Neni 16

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

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

Neni 17

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

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

#### KREU IV DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 18

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

Neni 19

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

#### **Dispozitë kalimtare**

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

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

Neni 20

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

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