

L I G J
Nr.8402, DATE 10.9.1998

PER KONTROLLIN DHE DISIPLINIMIN E PUNIMEVE TE NDERTIMIT

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

(Ndryshuar me Ligjin nr. 9200, datw 26.02.2004)

(Ndryshuar me Ligjin nr.9794, date 23.07.2007)

(Ndryshuar me Ligjin nr.9826, date 11.11.2007)

(Ndryshuar me Ligjin nr.10324, date 23.09.2010)

(Ndryshuar me Ligjin nr.11/2012, date 09.02.2012)

(Ndryshuar me Ligjin nr.20/2013, date 14.02.2013)

KUVENDI POPULLOR
I REPUBLIKES SE SHQIPERISE

V E N D O S I :

KREU I
DISPOZITA TE PERGJITHSHME

NENI 1

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

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

NENI 2

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

NENI 3

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

KREU II
KERKESA 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.

KREU III

PROJEKTIMI, MBIKËQYRJA, ZBATIMI DHE KOLAUDIMI I PUNIMEVE TE NDERTIMIT

NENI 5

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

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

Neni 5/1

Veprimtaritë e projektimit, zbatimit të punimeve në ndërtim, mbikëqyrja e kolaudimit, të përcaktuara në këtë ligj, përfshihen në kategorinë V.1 të shtojcës së ligjit për licencat. Këto veprimtari licencohen sipas ligjit për licencat.

NENI 6

Oponenca teknike për projektet e ndërtimit të objekteve do të bëhet për të gjitha llojet e ndërtimeve, me vlerë të preventuar së paku 100 milionë lekë, nga institutet shtetërore ose ente të tjera, të përcaktuara nga ministria që mbulon veprimtarinë e ndërtimeve.

NENI 7

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

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

Mbikëqyrësi i punimeve është i detyruar të kontrollojë dhe është përgjegjës për zbatimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me lejen e ndërtimit, projektin, kushtet teknike të projektimit, të zbatimit, si dhe destinacionin e objektit. Ai është i detyruar të kontrollojë librin e kantierit dhe është përgjegjës për saktësinë, vërtetësinë e dokumenteve dhe cilësinë e punimeve të ndërtimit.

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

Kur mbikëqyrësi i punimeve konstaton raste të ndryshimit të projektit, është i detyruar të njoftojë menjëherë inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut.

NENI 8

Zbatimi i punimeve të ndërtimit kryhet vetëm nga persona juridikë, privatë ose publikë, vendas apo të huaj, të pajisur me licencën përkatëse, për zbatim punimesh ndërtimore." Zbatuesi i punimeve mban përgjegjësi dhe është i detyruar të realizojë punimet e ndërtimit, në përputhje me lejen e ndërtimit, projektin, kushtet teknike të zbatimit dhe rregullat e sigurimit teknik. Ai duhet të sigurojë cilësinë e materialeve të ndërtimit dhe produkteve të ndërtimit, të cilat duhet të plotësojnë kërkesat e projektit në përputhje me standardet kombëtare ose europiane.

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

NENI 9

Për të gjitha objektet e përkufizuara në nenin 3, zbatuesi i punimeve duhet të njoftojë në seksionin e urbanistikës 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 investitorit, 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.

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

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

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

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

NENI 10

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

NENI 11

Me përfundimin e punimeve të ndërtimit, brenda 30 ditëve, zbatuesi i punimeve depoziton në seksionin e urbanistikës 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 drejtimet funksionale dhe statike.

Njëra nga dy kopjet e këtij relacioni me dokumentet përkatëse ruhet përkatësisht në autoritetin përkatës të planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit.

Kopja tjetër merret nga mbikëqyrësi i punimeve, pasi është konfirmuar për depozitim dhe i dërgohet investitorit për kolaudim, duke bashkëlidhur dokumentet sipas nenit 9 të këtij ligji.

NENI 12

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 investitorit, i cili duhet që këtë t'ia komunikojë personit, institucionit që do të merret me kolaudimin dhe seksionit ose zyrës së urbanistikës të rretheve apo bashkive, brenda 30 ditëve nga përfundimi i punimeve të ndërtimit. Investitori do të përcaktojë afatet e zgjatjes së procesit të kolaudimit.

Kur nuk ka investitor, dhe ndërtuesi ndërton për llogari të tij, ai është i detyruar të kërkojë brenda 30 ditëve nga autoriteti përkatës i planifikimit dhe kontrollit të 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 procesverbalit të kolaudimit përcaktohet në urdhëresën përkatëse të Këshillit të Ministrave.

Procesverbali firmoset nga kolaudatori, zbatuesi dhe mbikëqyrësi i punimeve. Kolaudatori paraqet në dy kopje procesverbalin e kolaudimit në seksionin ose zyrën përkatëse të urbanistikës dhe pas regjistrimit ia dërgon investitorit.

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/investitori 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 procesverbalit të kolaudimit. Procesverbali 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 investitorin/ndërtuesin, njësia e qeverisjes vendore cakton një grup ekspertësh konstruktorë për hartimin e raportit teknik për ndërtimin e objektit. Procesverbali i kolaudimit 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

Autoriteti përkatës i planifikimit dërgon zyrtarisht në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme:

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

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

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

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

Për kryerjen e regjistrimit të përkohshëm të objektit zyra e urbanistikes e njësisë vendore përkatëse dërgon në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme 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 përkatës i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit, i cili 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 se objektit;

d) aktin e piketimit te objektit.

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

NENI 13

Dhënia e lejes se perdorimit behet nga autoriteti perkates I planifikimit dhe kontrollit te zhvillimit te territorit brenda 30 ditëve pas depozitimit te procesverbalit te kolaudimit.

Autoriteti perkates i planifikimit dhe kontrollit te zhvillimit te territorit i dërgon zyrtarisht zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme 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;
- procesverbali i kolaudimit të objektit;
- leja e perdorimit;
- plani i vendosjes së objektit;
- dokumente të tjera që përcaktojnë dhe individualizojnë objektin e ndërtuar.

Me paraqitjen e këtij dokumentacioni, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në përputhje me dispozitat ligjore, kryen veprimet përkatëse të regjistrimit të objektit dhe lëshon certifikatën e pronësisë të të interesuarit.

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme 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 investitori ka pasur aktmarrëveshje ose kontratë sipërmarrjeje.

Njësia e qeverisjes vendore është e detyruar që të depozitojë në ZRPP lejen e shfrytëzimit 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 Evropian. Në rastet kur këto materiale janë prodhuar në vend, duhet të pajisen me certifikatë cilësie nga laboratorët e akredituar nga Drejtoria e Standardeve dhe e Cilësisë.

KREU III SANKSIONET

NENI 15

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

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

në 500 000 lekë.

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

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

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

NENI 16

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

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

NENI 17

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

KREU IV DISPOZITA TE 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.

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