

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

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

*(Ndryshuar me ligjin nr.9200, datë 26.2.2004)*  
*(Ndryshuar me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007)*  
*(Ndryshuar me ligjin nr.9826, datë 1.11..2007)*  
*(Ndryshuar me ligjin nr.10324, datë 23.9.2010)*

*I 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

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

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**  
**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.

KREU III  
PROJEKTIMI, MBIKËQYRJA, ZBATIMI DHE KOLAUDIMI I PUNIMEVE  
TË NDËRTIMIT

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 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

*(Ndryshuar paragrafi i tretë me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007, neni 1)  
(Shtuar fjalia në vijim të paragrafit të tretë me ligjin nr.10 324, datë 23.9.2010, neni 1)*

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

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

Neni 8

*(Ndryshuar paragrafi i parë dhe fjalia e parë e paragrafit të dytë me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007, neni 2)*

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

*(Ndryshuar paragrafi i parë me ligjin nr.9826, datë 1.11.2007, neni 1)  
(Shtuar fjalët në paragrafin e parë me ligjin nr.10 324, datë 23.9.2010, neni 2/a;  
shtuar një paragraf në fund të paragrafit të dytë me ligjin nr.10 324, datë 23.9.2010, neni 2/b)*

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 drejtimit funksionale dhe statike.

Njëra nga dy kopjet e këtij relacioni me dokumentet përkatëse ruhet përkatësisht në seksionin ose zyrën e urbanistikës së rrethit ose të bashkisë. 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 seksioni a zyra e urbanistikës 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.

#### Neni 12/1

*(Shtuar me ligjin nr.9200, datë 26.2.2004, neni 1)*

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, me kërkesë të investitorit dhe pronarit, bën regjistrimin provizor të objektit në fazën e përfundimit të karabinasë dhe lëshon certifikatën përkatëse.

"Regjistrimi provizor" është regjistrimi i përkohshëm 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 muraturën e plotë të objektit.

Për kryerjen e regjistrimit provizor të objektit zyra e urbanistikës 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 seksioni ose zyra përkatëse e urbanistikës e njësisë vendore, 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 piketimit të objektit.

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

#### Neni 13

*(Ndryshuar fjalia e parë me ligjin nr.9200, datë 26.2.2004, neni 2)*

Dhënia e lejes së shfrytëzimit bëhet nga seksioni ose zyra e urbanistikës e njësisë vendore brenda 30 ditëve pas depozitimit të procesverbalit të kolaudimit.

Me kërkesën e zotëruesit të sheshit të ndërtimit, seksioni a zyra përkatëse urbanistike 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 për sheshin e ndërtimit;
- leja e ndërtimit;
- procesverbali i kolaudimit të objektit;
- leja e shfrytëzimit ose e banimit të objektit;
- 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.

#### 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.

### KREU III SANKSIONET

#### Neni 15

*(Ndryshuar dy fjalitë e para me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007, neni 3)*

*(Ndryshuar fjalia e fundit me ligjin nr.9826, datë 1.11.2007, neni 2)*

*(Shtuar një paragraf në fund të nenit me ligjin nr.10 324, datë 23.9.2010, neni 3)*

Shkeljet e neneve 4, 5, 6, 7 e 8 të këtij ligji, kur nuk përbëjnë veprë penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me gjobë në masën 50 000 deri në 2 000 000 lekë. Shkeljet e neneve 9, 10 e 11 të këtij ligji, kur nuk përbëjnë veprë penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me gjobë në masën 50 000 deri në 500 000 lekë. Shkeljet e neneve 12 e 14 të këtij ligji, kur nuk përbëjnë veprë penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me gjobë në masën 500 000 deri në 5 000 000 lekë.

Gjobat vendosen nga kryeinspektori i inspektoratit ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut, me propozimin e inspektorëve, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Për moszbatimin e detyrimeve, të përcaktuara në nenin 7 të këtij ligji, përveç dënimit me gjobë, brenda 10 ditëve nga çasti i konstatimit të shkeljes, inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut u paraqet organeve përkatëse kërkesën për heqjen e licencës së mbikëqyrësit të punimeve.

#### Neni 15/a

*(Shtuar me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007, neni 4)*

Kryerja e punimeve të ndërtimit pa leje ndërtimi, me pasojë krijimin e sipërfaqeve ndërtimore, përbën kundërvajtje penale dhe dënohet me gjobë ose me burgim deri në 2 vjet.

Kryerja e punimeve të ndërtimit, me pasojë shtesa në sipërfaqe ndërtimore, tej lejes së ndërtimit, përbën kundërvajtje penale dhe dënohet me gjobë ose me burgim deri në 2 vjet.

Sipërfaqet e realizuara nga kryerja e punimeve të ndërtimit, në shkelje të dispozitave të këtij neni, kur nuk prishen, konfiskohen në favor të shtetit.

#### 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

*(Ndryshuar me ligjin nr.9826 datë 1.11.2007, neni 3)*

Kundër vendimit të dënimit me gjobë lejohet ankimi administrativ dhe gjyqësor, sipas rregullave dhe afateve të përcaktuara në dispozitat ligjore në fuqi. Ankimi administrativ dhe gjyqësor kundër vendimit të gjobës së inspektoratit ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut nuk pezullon ekzekutimin e tij.

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.

Neni 20

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

**Ligji nr.8402, datë 10.9.1998 shpallur me dekretin nr.2220, datë 24.9.1998 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Rexhep Meidani**

*Botuar në Fletoren Zyrtare nr.22, faqe 881*

**Ligji nr.9200, datë 26.2.2004 shpallur me dekretin nr.4180, datë 23.3.2004 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Alfred Moisiu**

*Botuar në Fletoren Zyrtare nr.21, faqe 1111*

**Ligji nr.9794, datë 23.7.2007 shpallur me dekretin nr.5449, datë 31.7.2007 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bamir Topi**

*Botuar në Fletoren Zyrtare nr.104, faqe 3021*

**Ligji nr.9826, datë 1.11.2007 shpallur me dekretin nr.5511, datë 9.11.2007 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bamir Topi**

*Botuar në Fletoren Zyrtare nr. 152, faqe 4445*

**Ligji nr.10 324, datë 23.9.2010 shpallur me dekretin nr.6708, datë 6.10.2010 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bamir Topi**

*Botuar në Fletoren Zyrtare nr. 136, faqe 7439*