



10



Albania
Investment
Council

Improving Transparency and Investment Climate

MBI FUNKSIONIMIN E PLATFORMËS E-LEJE DHE IMPAKTIN E SAJ NË PËRMIRËSIMIN E KLIMËS SË INVESTIMEVE

Tiranë, Janar 2018

Ky dokument pune është përgatitur në kuadër të mbledhjes XII të Këshillit të Investimeve (13 shkurt 2018) nga z. Elvis Zerva, ekspert ligjor i Sekretariatit, nën drejtimin e Drejtores së Sekretariatit, znj. Diana Leka (Angoni). Ndihamoi në redaktimin gjuhësor të materialit, znj. Elisa Lula, oficere administrative dhe komunikimit pranë Sekretariatit. Falenderojmë subjektet private të sektorit, dhomat dhe shoqatat e biznesit, studiot projektuese si edhe njësitë e vetëqeverisjes lokale (Tiranë, Durrës, Berat) që bashkëpunuan në plotësimin e pyetësorit dhe konsultimin e materialit. Një falenderim të veçantë për institucionet qendrore (MFE, MTM, MIE, etj.) dhe në veçanti Agjencinë e Zhvillimit të Territorit (znj. Ledia Tota, Drejtore e Përgjithshme dhe znj. Alisa Ramollari, Drejtore e Drejtorisë Juridike) për kontributin dhe bashkëpunimin e shkëlqyer në ofrimin e informacionit përkatës.

LISTA E SHKURTIMEVE

AKM	Agjencia Kombëtare e Mjedisit
AKSHI	Agjencia Kombëtare e Shoqërisë së Informacionit
AKPT	Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit
AZHT	Agjencia e Zhvillimit të Territorit
DPTTV	Drejtoria e Përgjithshme e Taksave dhe Tarifave Vendore
IKMT	Instituti Kombëtar i Mbrojtjes së Territorit
IMK	Instituti i Monumenteve të Kulturës
KKA	Këshilli Kombëtar i Arkeologjisë
KKR	Këshilli Kombëtar i Restaurimeve
KKT	Këshilli Kombëtar i Territorit
KKU	Këshilli Kombëtar i Ujit
MIE	Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë
MZHU	Ministria e Zhvillimit Urban
PBB	Prodhimi i Brendshëm Bruto
PMNZSH	Policia e Mbrojtjes nga Zjarri dhe e Shpëtimit
PPK	Plani i Përgjithshëm Kombëtar
PPV	Plani i Përgjithshëm Vendor



Albania
Investment
Council

Improving Transparency and Investment Climate

PËRMBAJTJA

HYRJE	5
KONTEKSTI	7
2.1 Metodologjia	10
2.2 Kuadri Ligjor dhe Institucional	11
2.3 Platforma e-Leje	12
GJETJE	13
3.1 Aspektet Ligjore	13
3.2 Koordinimi Institucional	19
3.3 Aspektet Teknike	23
3.4 Të Tjera	24
REKOMANDIME	24
SHTOJCA 1 - INSTITUCIONET	29
SHTOJCA 2 - APLIKIMI PËR LEJE	31
SHTOJCA 3 - INTEPRETIMI JURIDIK I NENIT 44 TË LIGJIT NR. 107/2014 (i ndryshuar)	34
SHTOJCA 4 - PYETËSOR	36
BIBLIOGRAFI	42

HYRJE

Ligji nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”¹ dhe ndryshimet që e pasuan atë përkatësisht në vitin 2015 dhe 2017 rformatuan mekanizmat, afatet dhe procedurat në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit. Kjo reformë e shoqëruar edhe me atë administrativo-territoriale solli një sinergji të re të koordinimit dhe bashkërendimit ndërmjet qeverisjes qendrore dhe asaj vendore me objektiv mirëplanifikimin e integruar urban dhe rural nëpërmjet miratimit të PPV dhe ofrimin me cilësi të shërbimeve për qytetarët duke centralizuar procedurat e aplikimit për leje ndërtimi në një procedurë të vetme nëpërmjet platformës elektronike online. Implementimi i platformës *e-Leje* pati si objektiva kryesore: a) thjeshtimin e procedurave të ndjekura nga ana e aktorëve në fushën e projektimit dhe zhvillimit; b) të shkurtonte kohën e dhënies së vendimit nga institucioni përkatës (KKT apo Bashkia) mbi miratimin apo refuzimin e lejes²; c) të nxiste ndërveprimin institucional në mënyrë elektronike dhe në kohë reale; d) rritjen e trans-

parencës dhe përgjegjshmërinë që duhet të kenë veçanërisht bashkitë si institucionet përgjegjëse për dhënien apo refuzimin e lejes së ndërtimit ndaj qytetarëve dhe bizneseve; e) reduktimin e kohës për aplikantët për marrjen e dokumentave në institucionet shtetërore apo agjencitë e tjera publike³. Ky instrument që përmbledh në një procedurë të vetme hapat e nevojshëm të aplikimit për leje ndërtimi u zbatua edhe në funksion të përmirësimit të renditjes sipas raportit *Doing Business* të Bankës Botërore. Zbatimi i kësaj *risie* nuk ka qenë i lehtë duke patur në konsideratë kapacitetet e kufizuara të disa bashkive, vështirësitë e administratës së tyre për t’u shkëputur nga tradita shkresore e praktikave dokumentare apo për t’u informuar në kohë mbi konceptet e reja të legjislacionit të fushës si p.sh. parimi i miratimit në heshtje. Këto problematika kanë qenë më evidente sidomos gjatë fazës së ndërmjetme të zbatimit të platformës që i përket periudhës kohore prill-shtator 2016 kur platforma ishte ende një alternativë e aplikimit të zakonshëm dhe kur kuadri nënligjor ishte ende në

më të shkurtra apo procedura të diferencuara për pajisjen me leje ndërtimi, për punime me impakt të ulët në territor apo për investime strategjike për vendin. Në rast se autoriteti përgjegjës nuk merr vendim brenda afatit të mësipërm dhe struktura përgjegjëse e planifikimit pranë autoritetit vendor nuk ka dhënë mendim negativ lidhur me kërkesën, leja e ndërtimit konsiderohet e dhënë në heshtje. Miratimi në heshtje nuk zbatohet për lejet e ndërtimit që janë në kompetencë të KKT-së, si dhe për punime të tjera, përfshirë ato me rrezikshmëri të lartë, që përcaktohen nga rregullorja e zhvillimit apo rregullohen në mënyrë të veçantë nga legjislacioni në fuqi”.

3 Platforma e-Leje është konceptuar si një dritare unike ku institucione të ndryshme duhet të japin miratimin/refuzimin e tyre mbi dokumenta të depozituara nga aplikantët (projektuesit/zhvilluesit). Në këtë mënyrë shumë dokumenta/konfirmime/vërtetime/autorizime të cilat duhet të merreshin përpara fazës së aplikimit në këto institucione, tani merren gjatë fazës së aplikimit. Kjo mënyrë ka kursyer kohën e shpenzuar për marrjen e tyre, duke i përfshirë këto shërbime si pjesë e platformës.

1 Ligji Nr. 73/2015 datë 09.07.2015 dhe Ligji Nr. 28/2017 datë 23.03.2017.
2 Ligji Nr. 107/2014 parashikoi në Nenin 44 “Shqyrtimi i kërkesës për leje ndërtimi” për herë të parë parimin e miratimit në heshtje sipas të cilit “.... Autoriteti përgjegjës vendos për lejen e ndërtimit brenda 60 ditëve nga dorëzimi i aplikimit për leje ndërtimi. Rregullorja e zhvillimit mund të përcaktojë afate

fazë konsolidimi.

Gjatë 2016 Sekretariati i KI ka zhvilluar takime me biznese të interesuara për procedurat e ndërtimit veçanërisht për objekte bujqësore dhe magazina industriale. Rezultonte se kishte mungesë informacioni të dyanshëm si nga bizneset ashtu edhe nga disa bashki mbi procedurat e zbatueshme. Për të ndihmuar sadopak me informacion të dobishëm biznesin, Sekretariati i KI përgatiti në gusht 2016 një informacion të përmbledhur mbi aktet e zbatueshme dhe procedurat që duhet të ndiqeshin nga bizneset⁴.

Tashmë ka kaluar më shumë se 1 vit⁵ nga zbatimi i platformës online *e-Leje* si mënyra e vetme e aplikimit për leje në fushën e ndërtimit dhe për rrjedhojë edhe unifikimit të procedurave për të 61 bashkitë e vendit.

Objekti i Notës Teknike është të evidentojë problematikat më kryesore të përdoruesve të platformës *e-Leje* (arkitektë, projektues, zhvillues, bashki, AZHT dhe institucione të tjera) lidhur me procesin e aplikimit për leje zhvillimi, leje ndërtimi apo aplikime të tjera nëpërmjet tij. Gjithashtu kjo notë teknike synon të strukturojë debatin midis aktorëve të përfshirë dhe të nxisë diskutimet mbi përmirësimet e mundshme ligjore apo rregullatore me fokus thjeshtimin e procedurave dhe rritjen e transparencës. Në dokument janë trajtuar edhe çështje të koordinimit institucional si parakusht për funksionimin e çdo platforme të tillë. Në këtë kontekst është parë veçanërisht roli që duhet të kenë institucionet qendrore në mbështetjen e platformës me baza të dhënash të përditësuara si dhe nevoja e promovimit të platformës nga institucione si AIDA që kanë kontakte të vazhdueshme me investitorë potencialë.

⁴ <https://www.investment.com.al/sq/?s=lejet+e+ndertimit>

⁵ Në fuqi prej datës 20 prill 2016 dhe i detyrueshëm prej datës 1 shtator 2016.

Me trajtimin e gjetjeve dhe rekomandimet përkatëse, analiza mundohet t'i japë përgjigje pyetjeve si vijojnë:

- » *A është platforma e-Lejet një shërbim me një ndalesë?*
- » *A ka disiplinuar ajo procedurat e aplikimit dhe shqyrtimit të tyre nga pikëpamja e afateve, procedurave dhe e dokumentave?*
- » *A ka nxitur platforma një koordinim institucional efikas?*

Analiza ka konsideruar edhe problematikat konkrete të investitorëve të regjistruara gjatë 2016-2017 nga Sekretariati për procedurat dhe dokumentat e nevojshme për t'u plotësuar përpara aplikimit në platformën *e-Leje*, çështjet që lidhen me koordinimin institucional, apo edhe procedura specifike si ajo e konvertimit të tokës e domosdoshme për lejet e ndërtimit në tokë bujqësore në territorin e bashkive të cilat nuk kanë ende të miratuar PPV përkatëse.

Për të qenë sa më gjithëpërfshirës në trajtimin e problematikave dhe rekomandimeve të mundshme Sekretariati ka zhvilluar takime me projektues, ndërtues dhe institucione (bashki, MZHU, AZHT). Për këtë qëllim u përgatit një pyetësor me pyetje të specifike për projektuesit, zhvilluesit, bashkitë apo edhe institucionet qendrore për të marrë sugjerime konkrete që adresojnë problematikat e evidentuara.

Gjetjet dhe rekomandimet të cilat janë përfshirë në këtë notë teknike janë diskutuar gjerësisht me një grup ekspertësh dhe profesionistësh nga sektori publik dhe privat, në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit të organizuar më 25 tetor 2017, për të bërë objekt diskutimi në KI ato çështje që konsiderohen si më përfaqësueset për të gjithë aktorët.

KONTEKSTI

Marrja e lejes së ndërtimit është një ndër elementët kryesorë të vlerësuar sipas raportit *Doing Business* në kuadrin e vlerësimit tërësor që bën Banka Botërore për klimën e të bërit biznes në një vend. Kriteret e vlerësimit për indikatorin “*të marrësh leje ndërtimi*” fokusohen vetëm në një kategori specifike të ndërtimit. Këto kritere janë:

1. *Numri i procedurave ligjore për ndërtimin e magazinave.*
2. *Koha e nevojshme në ditë kalendarike për secilën procedurë konkrete.*
3. *Kostot e nevojshme të kërkuara për secilën procedurë të shprehur si % ndaj vlerës së magazinës.*

Shqipëria ka patur një performancë jo të mirë të këtij indikator në vite (*shiko Tabelën 1*).

Kufizimi i dhënies së lejeve të ndërtimit kryesisht për një periudhë gati 2 vjeçare ndikoi negativisht në renditjen sipas këtij raporti.

Ndryshimi pozitiv erdhi në vlerësimin e klimës së biznesit për vitin 2016. Sipas raportit “*Doing Business 2017*” vendi u ngrit dukshëm në renditje me 39 vende, në vendin e 58-të. Implementimi i platformës *e-Leje* ishte një nga arsyet kryesore të këtij përmirësimi. Edhe sipas raportit “*Doing Business 2018*” Shqipëria ruan sërish të njëjtin pozicion në lidhje me këtë tregues.

Tabela 1: Renditja e Shqipërisë në Doing Business (2011-2018)

Indikatori	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Të marrësh një Leje Ndërtimi	170	183	185	189	122	189	106	106
Doing Business	82	82	85	90	62	97	58	65

Burimi: Banka Botërore

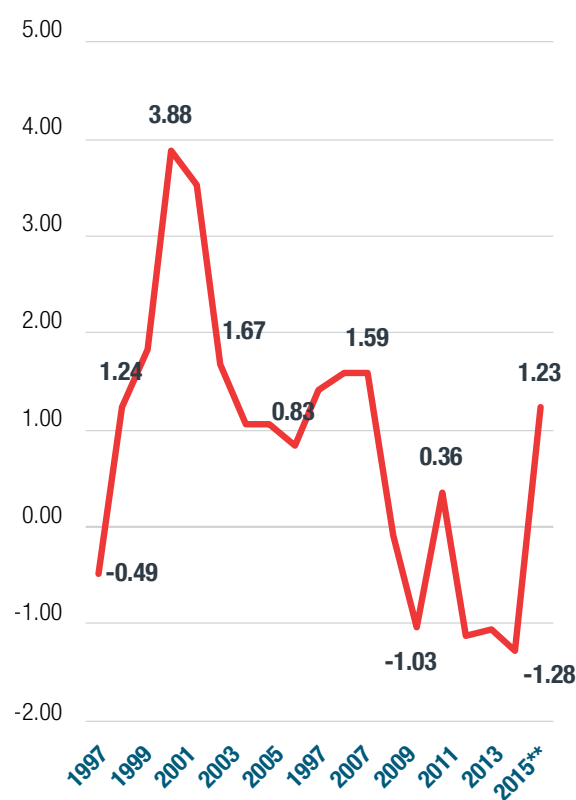
Nga ana tjetër, sektori i ndërtimit ka qenë një nga promotorët kryesorë të rritjes përgjatë periudhës së tranzicionit. Ritmet e rritjes së sektorit dhe investimeve private në ndërtim kanë qenë të konsiderueshme deri në vitin 2008. Elementët e krizës globale financiare të cilat u reflektuan

edhe në Shqipëri nga 2008, tkurrën ndjeshëm me vlera negative rritje edhe sektorin e ndërtimit i cili ishte ndër sektorët më të prekur nga kjo krizë⁶. Veçanërisht pasojat u reflektuan me rënien e kërkesës për apartamente banimi dhe investime të reja në fushën e ndërtimit.

6 Ky konkluzion del nga analizimi i të dhënave zyrtare të INSTAT për rritjen ekonomike.

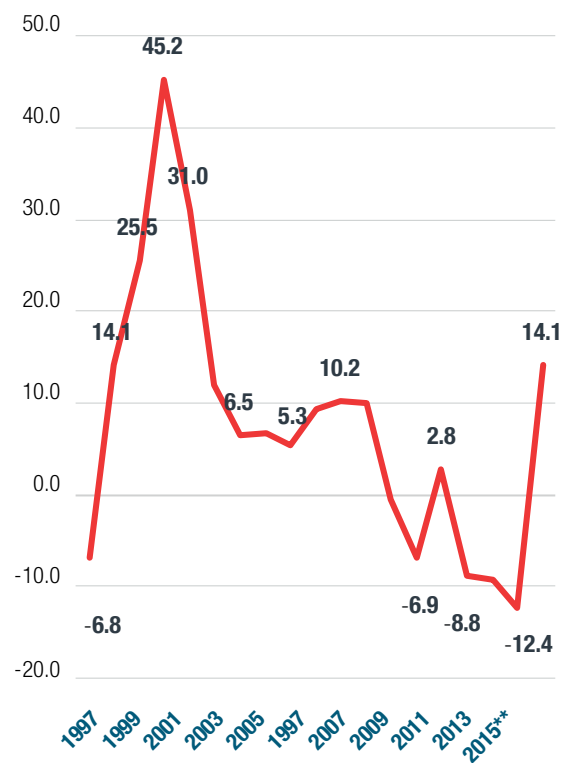
Në figurat e mëposhtme jepet një pasqyrë mbi impaktin e sektorit të ndërtimit në PBB në periudhën 1996-2015.

Figura 1. Kontributi i sektorit të ndërtimit në rritjen reale të PBB-së



Burimi: INSTAT, Llogaritë Kombëtare sipas Metodës së Prodhimit, 1996 – 2015

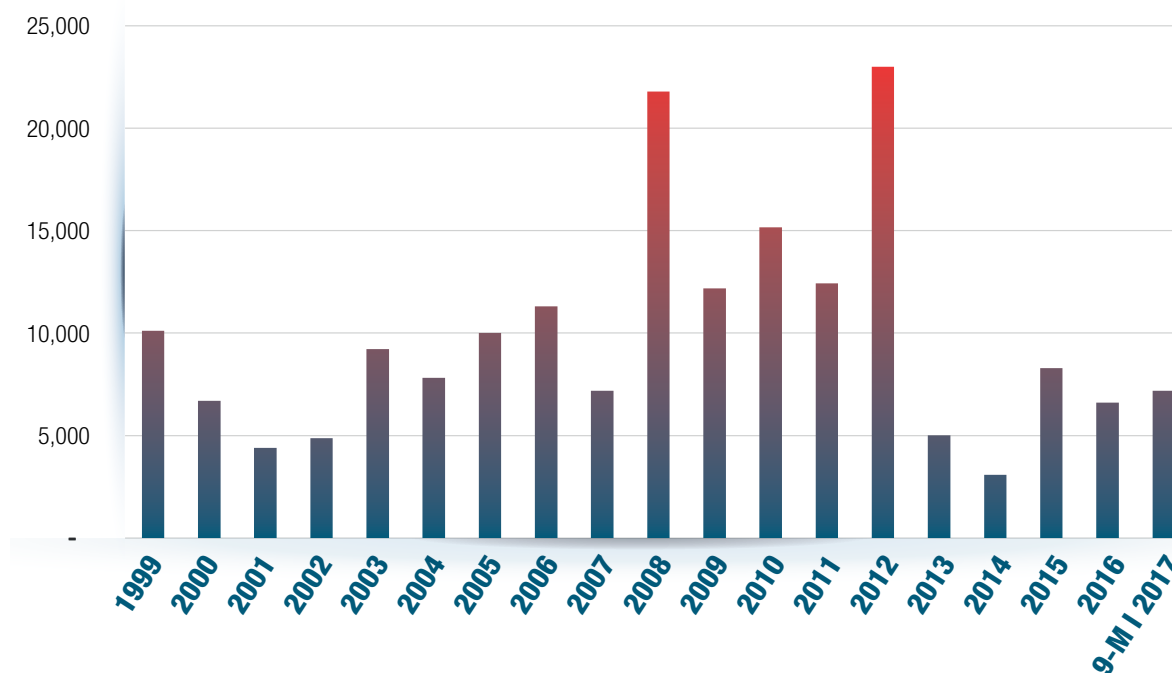
Figura 2. Rritja reale vjetore e PBB-së sipas sektorit të ndërtimit



Nga viti 2015 shikohet një rritje e sektorit të ndërtimit në 14% pas rënies disavjeçare. Të dhënat më të fundit të INSTAT konfirmojnë vazhdimin e trendit rritës për 2016 dhe 6-mujorin e parë të 2017. Kështu, për Tremujorin III-2017⁷, aktiviteti i ndërtimit kontribuoi me 0,68 pikë përqindje në rritjen e PBB-së kundrejt të njëjtës periudhë të 2016. Për këtë tremujor aktiviteti i ndërtimit pati rritje me 7,64 %, influencuar kryesisht nga investimet private të lidhura me TAP, si edhe nga kompanitë që bëjnë vepra publike. Një aspekt tjetër që ka ndikuar në rezultatin e dobët të sektorit të ndërtimit, sidomos pas vitit 2011 ka qenë dhe mjedisi i ngarkuar rregullator

7 INSTAT, Rritja Ekonomike Tremujore, Tremujori III - 2017, Dhjetor 2017

Figura 3. Vlera e përafërt e ndërtimeve për klientë privatë për ndërtime jo rezidenciale sipas lejeve të ndërtimit të miratuara (milion lekë)



Burimi: INSTAT

për marrjen e lejeve dhe pezullimi me disa përjashtime të vogla i aplikimeve për leje zhvillimore dhe leje ndërtimi sipas Vendimit Nr. 1 datë 22.08.2014⁸ i Këshillit Kombëtar të Territorit. Kjo u reflektua në renditjen e Shqipërisë në vlerësimin e reformave sipas indikatorit “*Doing Business 2016*” të Bankës Botërore sipas Tabelës nr.1. Një tregues tjetër, si ai i investimeve private jo rezidenciale, kryesisht për objekte industriale, hoteleri dhe turizëm kanë patur një rënie të konsiderueshme pas vitit 2012, me luhatje shumë të vogla për periudhën 2013 – 2016.

8 Punime të infrastrukturës, struktura publike, ndërhyrje me karakter emergjent, leje zhvillimore për interes publik, shtetëror dhe kombëtar, leje zhvillimore për struktura me funksion prodhues, industrial, turistik, etj.

Sa më lartë, u shoqërua edhe me procesin e rikrijimit të 61 bashkive⁹ të reja të cilat përfshinin një territor shumë më të gjerë se më parë dhe mungesa e instrumentave të planifikimit (PPV) ndikuan në uljen e numrit të lejeve të ndërtimit në një periudhë 2 vjeçare (2014-2016).

Aktualisht, kanë përfunduar PPV për një pjesë të mirë të bashkive, ndërkohë që objektivat janë që procesi i hartimit dhe miratimit të instrumentave të planifikimit të përfundojë brenda vitit 2019. Sipas informacionit të AKPT¹⁰ rezulton se ka përfunduar hartimi i 31 PPV, 26 PPV janë miratuar nga KKT, 5 PPV janë në proces miratimi, 13 PPV janë në proces hartimi, ndërsa 17 bashki janë në pritje të financimit për të filluar punën në vitet

2018-2019.

Me prezantimin e platformës elektronike *e-Leje* në prill 2016 dhe zbatimin e plotë të saj prej muajit shtator 2016, pati një përmirësim të ndjeshëm të renditjes në Shqipëri në indikatorin *“Doing Business 2017”* (shiko Tabelën 1). Procedurat e aplikimit përmes platformës elektronike *e-Leje* po konsolidohen, ndërkohë që po vihet re një rritje e numrit të lejeve të ndërtimit si në nivel vendor ashtu edhe qendror.

Sipas INSTAT për 9-mujorin e parë të 2017 në të gjithë territorin e Shqipërisë janë dhënë 608 leje ndërtimi (rezidenciale dhe jo rezidenciale) me vlerë të parashikuar investimi në rreth 37,4 miliardë lekë (shiko Tabelën 2).

⁹ Reforma Administrative-Territoriale

¹⁰ <http://www.planifikimi.gov.al/?q=sq/content/planet-e-p%C3%ABrgjithshme-vendore>

Tabela 2. Treguesit e lejeve të ndërtimit miratuar për ndërtesa të reja sipas qarqeve për 9-mujorin e 2017

Qarqet	Numër	Vlera e përafërt 000/Lekë
Shqipëria	608	37,368,655
Berat	19	871,238
Dibër	24	1,047,164
Durrës	71	2,434,259
Elbasan	48	1,600,368
Fier	98	4,281,756
Gjirokastrë	7	555,342
Korçë	57	2,317,296
Kukës	3	176,847
Lezhë	16	136,078
Shkodër	42	1,186,843
Tiranë	167	20,857,746
Vlorë	56	1,903,718

Burimi: INSTAT

1. METODOLOGJIA

Hapat e ndërmarra nga Sekretariati për të evidentuar sfidat e biznesit mbi procedurat e marrjes së lejeve nëpërmjet platformës *e-Leje*, si edhe impaktin e këtij instrumenti në përmirësimin e klimës së investimeve janë si më poshtë:

- » Hulumtimi i legjislacionit kombëtar në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit dhe i kuadrit ligjor institucional të ngritur për zbatimin dhe monitorimin e këtij legjislacioni;
- » Hulumtimi i dokumentave strategjike dhe raporteve ndërkombëtare si *EU Progress Report 2016*, *Doing Business 2017*, etj. Janë konsideruar modele të platformës *e-Leje* të zbatuara në vende të ndryshme të rajonit (p.sh. Maqedoni, Serbi)
- » Përgatitja e një ankete/pyetësori¹¹ me pyetje gjysëm të strukturuar për t'u plotësuar me e-mail dhe diskutuar në intervista direkte me arkitektë, projektues, ekspertë të planifikimit të territorit, investitorë, grupe interesi. Ndërkohë, u përgatitën pyetësorë specifikë edhe për institucione qendrore të administratës publike dhe 4 Bashki (Tiranë, Durrës, Korçë dhe Shijak). Në total janë zhvilluar 37 takime-intervista (me 66 persona) në periudhën qershor - shtator 2017 dhe kanë plotësuar pyetësorin 10 subjekte të tjera.
- » Konsultim me 22 ekspertë të fushës në një tryezë teknike (*Focus Group*) të organizuar më 25.10.2017 për të diskutuar paraprakisht gjetjet dhe rekomandimet më të rëndësishme për t'u prezantuar në KI.

2. KUADRI LIGJOR DHE INSTITUCIONAL

A. Ligje dhe akte nënligjore

Që nga viti 2009 është ndërmarrë reforma në fushën e planifikimit e cila nuk arriti të zbatohet plotë dhe në mënyrë të suksesshme për shkak të mungesës së hartimit të instrumentave të planifikimit, pavarësisht se mendimet pozitive për Ligjin Nr. 10119/2009 “Për Planifikimin e Territorit” nuk mungonin. Në vitin 2014 u miratua *Ligji Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”* (këtu e në vijim *“Ligji 107/2014”*) i cili kishte qëllim parësor të *forconte mekanizmat e kontrollit* në territor me synim mirëmenaxhimin e tokës dhe zhvillimin e mirëplanifikuar dhe të qëndrueshëm të territorit.

Në vijim u miratuan një sërë aktesh të tjera ligjore¹² dhe nënligjore (*VKM Nr. 408, datë 13.5.2015 “Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”* këtu e në vijim referuar si *“VKM Nr. 408”*¹³) të domosdoshme për të zbatuar parimet e Ligjit 107/2014, si edhe për të rregulluar dhe përshtatur kuadrin ligjor në këtë fushë qoftë me ndryshimet territoriale dhe funksionale të bashkive pas reformës administrative territoriale, por dhe në funksion të miratimit të instrumenteve¹⁴ dhe politikave strategjike në fushën e planifikimit. Të gjitha këto krijuan një bazë të re përsa i përket legjislacionit të zbatueshëm në fushën e zhvillimit urban, duke shfuqizuar një korpus të tërë aktesh ligjore dhe nënligjore¹⁵.

¹² Ligji Nr. 73/2015 dhe Ligji Nr. 28/2017 “Për Disa Shtesa dhe Ndryshime në Ligjin Nr.107/2014”.

¹³ VKM Nr. 408 datë 13.05.2015 ka qenë objekt i ndryshimeve 5 herë, konkretisht me VKM Nr. 672 datë 29.07.2015; VKM Nr. 1043 datë 16.12.2015; VKM Nr. 271 datë 06.04.2016, VKM Nr. 231 datë 21.03.2017 dhe VKM Nr. 355 datë 19.04.2017.

¹⁴ Instrumentat e planifikimit në nivel qendror dhe lokal janë: Plani i Përgjithshëm Kombëtar (PPK), Plani Kombëtar Sektorial (PKS), Plani i Detajuar për Zona të Rëndësishme Kombëtare (PDZK); Plani Sektorial Nivel Qarku (PSNQ) dhe Plani i Përgjithshëm Vendor (PPV).

¹⁵ Ligji Nr. 107/2014 shfuqizoi 6 ligje dhe 5 akte nënligjore

Ndryshimet ligjore si më sipër akomoduan nevojat praktike që lindën për ndarjen e Regjistrat të Integruar të Territorit në dy platforma të veçanta, njëra në shërbim të procesit të planifikimit të territorit dhe tjetra në funksion të aplikimeve dhe pajisjes me leje ndërtimi në nivel kombëtar dhe vendor.

Në kushtet kur sistemi elektronik *e-Leje* dhe platforma e planifikimit të territorit funksiononin të pavarura në praktikë dhe me një logjikë sistemike të ndryshme njëri nga tjetri, për secilën *bazë të dhënash* u bë e mundur një rregullim ligjor dhe rregullator i posaçëm.¹⁶

A. Institucionet përgjegjëse për planifikimin dhe zhvillimin e territorit

Në *Shtojcën Nr. 1* janë dhënë në mënyrë sintetike institucionet të cilat nga pikëpamja rregullatore konsiderohen si autoritetet e planifikimit dhe zhvillimit si dhe kompetencat e tyre kryesore¹⁷.

3. PLATFORMA E-LEJE

Në Shqipëri vënia në funksionim e platformës *e-Leje* u mundësua me *VKM Nr. 271 datë 06.04.2016* “Për disa ndryshime dhe shtesa në VKM Nr. 408 datë

(VKM)

¹⁶ Këto zhvillime dinamike të legjislacionit në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit sollën ndryshime nga njëra anë si në planin institucional dhe rregullator të nevojshëm për monitorimin dhe zbatimin e tij me krijimin e institucioneve të reja si p.sh. AZHT dhe ndarjen e kompetencave midis kësaj të fundit dhe AKPT. Nga ana tjetër futën koncepte të reja si: (1) parimi i miratimit në heshtje të lejeve të ndërtimit, (2) aplikimi për leje nëpërmjet sportelit të shërbimit me një ndalesë (one stop shop), (3) transferimi i të drejtës për zhvillim; (4) ndarjen e bazës së të dhënave të planifikimit të territorit nga baza e të dhënave për lejet e ndërtimit.

¹⁷ Me krijimin e Qeverisë pas zgjedhjeve së 25 qershorit 2017 dhe rikonfigurimin e Ministrive, Ministria përgjegjëse për politikën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit është Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë. Institucionet e tjera në varësi të saj dhe/ose që bashkëpunojnë në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit nuk kanë ndonjë ndryshim të emërimit, fushës së veprimtarisë apo kompetencave. Monitorimi në nivel qendror i kompetencave i përket Këshillit të Ministrave, ndërsa në nivelin e njësisë të qeverisjes vendore aktorë të tjerë janë edhe Këshilli i Qarkut/Kryetari i Këshillit të Qarkut dhe Këshilli Bashkiak.

13.05.2015 “Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit” (të ndryshuar). Platforma *e-Leje* është konceptuar sipas modelit të zbatuar në Maqedoni¹⁸ për të ofruar shërbime me një ndalesë (*One-Stop Shop*), duke i kanalizuar në rrugë elektronike si procedurat e aplikimit ashtu edhe procedurat e shqyrtimit dhe miratimit të tyre. Aktualisht nëpërmjet platformës *e-Leje* mund të ndiqen rreth 20 procedura duke filluar nga lejet e zhvillimit në bashki dhe KKT dhe lejet përkatëse të ndërtimit, deklarata paraprake për kryerjen e punimeve, procedurat për ndryshimin e punimeve apo ato që lidhen me pajisjen me certifikatë përdorimi. Sikurse konfirmohet nga AZHT, platforma përfshin ndërveprimin e 146 institucioneve të cilat kanë akses në procedurat që lidhen me lejet e ndërtimit.

I gjithë koordinimi institucional i nevojshëm midis agjencive të ndryshme të përfshira në proces duhet të bëhet nëpërmjet platformës, brenda afateve ligjore dhe sipas miratimit në heshtje¹⁹, duke shmangur kontaktet e drejtpërdrejta të aplikuesve (biznesit) me institucionet si dhe duke e zhvendosur barrën administrative nga biznesi tek administrata. Qëllimi i zbatimit të këtij instrumenti është thjeshtimi i procedurave të lejeve të

¹⁸ Modeli i *e-Leje* i zbatuar në Maqedoni përveç aplikimit on-line për t'u pajisur me leje ndërtimi ka edhe funksionalitete shtesë sikurse është ankimi drejtpërdrejt nëpërmjet platformës në gjykatën kompetente ndaj vendimeve të autoriteteve të ngarkuara nga ligji për të dhënë lejet e ndërtimit.

¹⁹ Platforma *e-Leje* mundëson realizimin e shërbimit me një ndalesë për lejet e ndërtimit (*One Stop Shop*): aplikimi do t'i dërgohet bashkisë dhe bashkia do të kryejë vetë – përmes sistemit të gjithë bashkërendimin me institucionet e tjera publike, me afate të qarta dhe pa vonesa. Afati i shqyrtimit të lejes së ndërtimit nga bashkia është 15 ditë, ndërsa institucionet e tjera që duhet të japin mendimin e tyre në lidhje me lejen duhet të përgjigjen brenda 10 ditëve pune. Në rast se institucionet publike nuk i japin përgjigje bashkisë brenda 10 ditëve pune, miratimi/pëlqimi i tyre konsiderohet i dhënë në heshtje dhe bashkia mund të vijojë më tej me shqyrtimin e aplikimit. **Në çdo rast të mungesës së përgjigjes nga bashkia brenda 60 ditësh nga dorëzimi i kërkesës së aplikuesit, sistemi gjeneron vendim për miratimin në heshtje.**

ndërtimit, ulja e numrit të këtyre procedurave dhe rritja e transparencës në vendimmarrje.

Zbatimi i Platformës *e-Leje* u bë i mundur në disa etapa:

1. Duke filluar nga data *20 prill 2016* u bë i mundur pilotimi dhe aplikimi për leje ndërtimi në platformën elektronike nëpërmjet *e-Albania*, si alternativë e aplikimit në formë shkresore pranë institucionit përkatës, bashki për lejet me impakt lokal dhe KKT për lejet me impakt kombëtar. Gjatë aplikimit u mundësua ndërldhja me institucionet e tjera publike nëpërmjet databazave të ZRPP, QKB, Drejtorisë së Përgjithshme të Gjendjes Civile (DPGJC) në formë automatike për të marrë dhe validuar të dhënat e aplikuesit.

2. Duke filluar nga *1 shtator 2016*, aplikimi, shqyrtimi dhe miratimi i lejeve kryhen ekskluzivisht vetëm përmes platformës në rrugë elektronike si e vetmja formë për kryerjen këtyre aplikimeve. Të gjitha kërkesat e dorëzuara më formë shkresore, deri më *31 gusht 2016*, do të vijonin të shqyrtoheshin nga autoritetet përgjegjëse në formë shkresore, sipas rregullave dhe procedurave të parashikuara nga legjislacioni në fuqi në momentin e aplikimit.

Analiza mbi elementët e aplikimit në platformën e-Leje, procedurat dhe afatet e zbatueshme në varësi të faktit nëse aplikimi bëhet për leje në kompetencë të KKT apo të bashkisë është bërë në mënyrë të detajuar në Shtojcën Nr. 2.

GJETJE

Seksioni i Gjetjeve reflekton vetëm aspektet më kryesore të diskutuara me studiot e projektimit, investitorët dhe ekspertët e përfshirë në procedurat e shqyrtimit dhe miratimit në kuadrin e platformës *e-Leje*. Gjetjet si më poshtë mund të grupohen në:

- A. Gjetje për problematika me karakter **ligjor** për adresimin e të cilave janë të nevojshme rekomandime të cilat kërkojnë shtesa, ndryshime dhe plotësime në kuadrin ligjor dhe nënligjor;
- B. Gjetje për problematika në lidhje me koordinimin **institucional** për adresimin e të cilave janë dhënë rekomandime për institucionet e përfshira mbi mënyrën e përmbushjes së detyrimeve që iu ngarkohen atyre nga ligjet dhe/ose aktet nënligjore dhe bashkëpunimin e nevojshëm dhe të ndërsjellë institucional;
- C. Gjetje në lidhje me aspekte **teknike** të platformës *e-Leje*, për adresimin e të cilave rekomandohet diskutim në nivel teknik nga ana e ekspertëve, ndërsa për realizimin e tyre kërkojnë investime dhe ndryshime operationale/teknike.

- D. Gjetje **të tjera** në lidhje me çështje që nuk lidhen drejtpërdrejtë me platformën *e-Leje* dhe shërbimet që ajo ofron, por lidhen me problematika me të cilat përballlet sektori i ndërtimit në përgjithësi. Gjetjet e kësaj kategorie jo domosdoshmërisht janë marrë në analizë apo konsiderohen si të tilla nga Sekretaria-ti, por janë përfshirë në Notën Teknike me qëllimin për të reflektuar në mënyrë sa më gjithëpërfshirëse komentet që janë marrë nga aktorët gjatë fazës së konsultimit.

1. ASPEKTET LIGJORE

- A. **Respektimi i afateve ligjore për shqyrtimin e kërkesave për leje ndërtimi dhe zbatimi i tyre korrekt në praktikë mbetet sfidë për administratat e institucioneve.**

- 1. **Afatet e parashikuara në legjislacion në lidhje me procedurat e ndjekura në platformën e-Lejet kanë disiplinuar palët, kanë synuar reduktimin e burokracitë**

dhe vonesat e panevojshme. Pavarësisht nga kjo, ende mbetet sfidë përmbushja e tyre sidomos nga institucionet (bashkitë) të cilat në jo pak raste duke u përballur me fluks të aplikimeve, nuk mund të përfundojnë shqyrtimin e tyre brenda afateve përkatëse. Pretendohet se në mjaft raste procedura për shqyrtimin dhe miratimin e lejeve të ndërtimit i kalon 60 ditë. Nga takimet e Sekretariatit me përfaqësues të administratës përkatëse të bashkive, këto vonesa argumentohen me faktin se aplikantët ende nuk janë mësuar me procedurat e platformës *e-Leje* dhe për **pasojë nuk depozitojnë të gjitha dokumentat e duhura.** Kjo i detyron bashkitë të kërkojnë plotësimin e dokumentacionit në rastin më të mirë ose t'a refuzojnë të gjithë aplikimin, duke sugjeruar ri-aplikim. Në këndvështrimin e aplikuesve (kryesisht studio projektimi) këto vonesa argumentohen me faktin se bashkitë kërkojnë herë pas here dokumenta shtesë si një mjet për të "blerë" kohë për shqyrtimin e aplikimeve duke shfrytëzuar mundësinë si më sipër, për të pezulluar kështu ecjen e afatit të përgjithshëm 60 ditë. Arsyet e këtyre shtyrjeve dhe vonesave janë edhe kapacitetet e kufizuara të burimeve njerëzore.

- 2. **Ka një kontradiktë midis Ligjit Nr. 107/2014 dhe VKM Nr. 408 sa i përket afatit të përgjithshëm të miratimit të lejeve të ndërtimit. Afati i përgjithshëm prej 60 ditë pune i parashikuar në platformën e-Lejet për mbylljen e ciklit të shqyrtimit dhe miratimit/refuzimit të aplikimit nuk është në përputhje me parashikimet e Ligjit Nr. 107/2014.** Ndërsa ligji parashikon afatin maksimal *60 ditë (lexo kalendarike)*, VKM Nr. 408 i referohet afatit *60 ditë pune*.

Në praktikë platforma *e-Leje* ka marrë në konsideratë ndërtimin e proceseve dhe afatëve të ndërmjetme dhe përfundimtare sipas parashikimeve të VKM Nr. 408, pra duke i llogaritur ato në ditë pune dhe për rrjedhojë dhe afatin maksimal 60 ditore e ka interpretuar në këtë formë. Sipas institucioneve kjo argumentohet me faktin se për sa kohë Ligji Nr. 107/2014 nuk e ka specifikuar afatin, atëherë VKM Nr. 408 e cila është në vetvete një akt më i detajuar, i ka të gjitha atributet për të specifikuar në përmbajtje të saj nëse afatet do të jenë në ditë pune, ditë kalendarike apo në ndonjë formë tjetër.

Nga interpretimi integral i parashikimeve të mësipërme mund të konkludohet se afati 60 ditë i parashikuar në Nenin 44²⁰ të Ligjit Nr. 107/2014 duhet të zbatohet sikurse lexohet dhe në skenarin më të favorshëm për përdornuesit dhe jo për administratën. Në çdo rast parashikimi ligjor sipas Nenit 44 të Ligjit duhet të prevazojë mbi çdo parashikim tjetër të akteve nënligjore. Sipas Sekretariatit ky konkluzion del nga interpretimi juridik i Nenit 44 në kuptimin literal, sistematik, historik dhe teleologjik

20 1. Autoriteti përgjegjës, sipas Nenit 27 të këtij ligji, shqyrton aplikimin për leje ndërtimi sipas parimit me një ndalesë, duke bashkërenduar punën me të gjitha autoritetet publike të specializuara që duhet të shprehen në lidhje me aplikimin.
2. Autoriteti përgjegjës vendos për lejen e ndërtimit brenda 60 ditëve nga dorëzimi i aplikimit për leje ndërtimi. Rregullorja e zhvillimit mund të përcaktojë afate më të shkurtra apo procedura të diferencuara për pajisjen me leje ndërtimi, për punime me impakt të ulët në territor apo për investime strategjike për vendin.
3. Në rast se autoriteti përgjegjës nuk merr vendim brenda afatit të mësipërm dhe struktura përgjegjëse e planifikimit pranë autoritetit vendor nuk ka dhënë mendim negativ lidhur me kërkesën, leja e ndërtimit konsiderohet e dhënë në heshtje. Miratimi në heshtje nuk zbatohet për lejet e ndërtimit që janë në kompetencë të KKT-së, si dhe për punime të tjera, përfshirë ato me rrezikshmëri të lartë, që përcaktohen nga rregullorja e zhvillimit apo rregullohen në mënyrë të veçantë nga legjislacioni në fuqi.
4. Në rast refuzimi të kërkesës për leje ndërtimi ose kundërshtimi të deklaratës paraprake për kryerjen e punimeve, vendimi duhet të jetë i arsyetuar.

(qëllimor) dhe në përputhje me afatet e tjera të parashikuara nga ligji, nga qëllimi që synohet të realizohet nga ligjvënësi në formulimin e dispozitës si edhe duke e interpretuar këtë normë juridike me analogji me norma të tjera në ligje të karakterit penal, civil apo administrativ. Bazuar në sa më sipër afatet e procedurave të ndërmjetme që lidhen me përgjigjet e institucioneve apo të vetë administratave që shqyrtojnë aplikimet mund të jenë në ditë pune, por jo afati maksimal prej 60 ditë i parashikuar si garanci nga ligjvënësi për subjektet aplikuese për të marrë përgjigjen e administratës mbi miratimin dhe/ose refuzimin e lejes së ndërtimit.

Analiza ligjore mbi bazën e interpretimeve të mësipërme gjendet e detajuar në Shtojcën 3.

3. Afatet që lidhen me procedurat për pagimin e taksës së infrastrukturës zbatohen në mënyra të ndryshme në bashki të ndryshme. Për shembull, Bashkia Tiranë aplikon kamatë 0,2% në ditë, për mospagesë të taksës së ndikimit në infrastrukturë brenda afatit fillestar 5 ditor. Kjo masë parashikohet në Vendimin e Këshillit Bashkiak (VKB) Nr. 59 datë 30.12.2015 (të ndryshuar)²¹, ndërsa bashki të tjera nuk aplikojnë një sanksion të tillë.

Në VKB Nr. 59, pika l/d parashikohet se: *“Taksa paguhet brenda 5 ditëve nga data e marrjes së vendimit për miratimin e lejes për punime dhe lëshimit të autorizimit të pagesës nga Drejtoria e Përgjithshme e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit. Në rast se kërkuesi nuk kryen pagesën brenda 5 ditëve punë nga njoftimi për detyrimin ndaj shtetit sipas ligjit, atëherë për çdo ditë vonesë i llogaritet kamatë 0,2% në ditë e shumës që duhet të paguajë,*

²¹ VKB Nr. 59 ka qenë objekt i shtesave dhe ndryshime të tjera, përkatësisht më VKB Nr. 8 datë 11.03.2016 dhe VKB Nr. 23.05.2016.

deri në 30 ditë pune. Nëse në përfundim të këtij afati, kërkuesi ende nuk ka paguar detyrimin, Kryetari i Bashkisë vendos masa të tjera të përshtatshme, deri në revokimin e vetë lejes së miratuar.”

Si konkluzion, kjo masë është në kapërcim të detyrimit ligjor që kanë zhvilluesit/investitorët për të paguar taksën e ndikimit në infrastrukturë sipas Ligjit Nr. 107/2014 dhe Ligjit Nr. 9632 datë 30.10.2016 “Për Sistemin e Taksave Vendore” (të ndryshuar). Ligji Nr. 107/2014 dhe Ligji Nr. 9632 datë 30.10.2016 “Për Sistemin e Taksave Vendore” (të ndryshuar) nuk parashikon një procedurë të tillë dhe as nuk autorizon bashkitë që të mund të aplikojnë kamatë apo të vendosin afate të ndërmjetme brenda afatit të përcaktuar nga ligji. Konkretisht në Nenin 46/2 parashikohet se: “Taksa e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja paguhet përpara dorëzimit të dokumentit të lejes së ndërtimit nga autoriteti përgjegjës i planifikimit”. Ndërsa Ligji Nr. 9632 datë 30.10.2006 “Për Sistemin e Taksave Vendore” (i ndryshuar) në Nenin 27 parashikon vetëm metodologjinë e llogaritjes së taksës së infrastrukturës dhe jo mundësinë e vendosjes së kamatës.

Nga konsultimet me ekspertë dhe sipas analizës së Sekretariatit, afati për pagimin e taksës së infrastrukturës është 15 ditë për aplikimet për leje ndërtimi në bashki dhe 30 ditë për aplikimet për leje ndërtimi në KKT, duke e interpretuar parashikimin e mësipërm në lidhje me Nenin 47²² dhe strukturën e platformës e-Leje. Këto afate duhet të fillojnë të llogariten nga momenti i njoftimit të vendimit të autoritetit përgjegjës për miratimin e lejes, aplikuesit në platformën e-Leje. Afati 15 ditor në dispozicion të investitorëve

²² [1] Neni 47/1 1. “Dokumenti i lejes së ndërtimit i dorëzohet kërkuarit të saj nga autoriteti përgjegjës, jo më vonë se: 15 ditë nga data e marrjes së vendimit për miratimin e lejes së ndërtimit nga kryetari i bashkisë; 30 ditë nga data e marrjes së vendimit për miratimin e lejes së ndërtimit nga Këshilli Kombëtar i Territorit”

për aplikimet që lidhen me bashkitë, nuk mund të ndërpritet me afate të tjera dhe kamata nuk duhet të aplikohet nëse nuk është bërë pagesa brenda afatit 5 ditor. Bashkia Tiranë duhet të presë pagimin e taksës së infrastrukturës brenda këtij afati 15 ditor. Çdo parashikim tjetër është i pabazuar në ligj.

Përveç sa më sipër, konstatohet se tarifa e aplikimit për leje aplikimi nga bashki të ndryshme është e ndryshme. Disa bashki zbatojnë një tarifë standarde (p.sh. 2.500 Lekë), ndërsa bashki të tjera e kanë vendosur tarifën për shqyrtimin e aplikimit për leje ndërtimi në platformën e-Leje, duke marrë për bazë vlerën e investimit (p.sh. Bashkia Tiranë aplikon një tarifë 1% mbi vlerën e investimit). Është e vërtetë që bashkitë kanë autonominë për të vendosur në lidhje me taksat dhe tarifat vendore nëpërmjet vendimarrjes përkatëse të Këshillave Bashkiak, por në kushtet kur shërbimi i ofruar nëpërmjet platformës është në thelb i njëjti pavarësisht vendndodhjes së investitorit, vendosja e tarifave të aplikimit si më sipër është joproporcionale dhe objekt diskutimi.

B. Lista e dokumentave të kërkuara nga legjislacioni përkatës të nevojshme për të aplikuar për leje ndërtimi nuk është e detajuar mjaftueshëm dhe në disa raste interpretohet në mënyrë diskrecionale nga bashkitë/institucionet. Më konkretisht:

1. Mungojnë check-listat e dokumentave sektoriale dhe të dakordësuara midis institucioneve (AZHT dhe Ministri) sipas fushave të ndërtimit (p.sh. energji/hidrocentrale) duke lënë vend për interpretim nga institucionet dhe aplikantët. Kjo është evidente në rastin e ndërtimeve me karakter

kompleks dhe specifik për të cilat legjislacioni primar dhe sekondar sektorial referon për studime, analiza, certifikata, licenca dhe procedura me karakter teknik dhe operacional të cilat duhet të përmbushen jo vetëm nga institucionet qendrore (ministritë), por edhe nga agjencitë dhe institucionet e tjera të varësisë. Duke qenë se modeli i zgjedhur për platformën e-Leje është ai i shërbimit me një ndalesë që duhet të përmbushet brenda afateve relativisht të shkurtëra, listat e detajuara të dokumentave të nevojshme për leje ndërtimi apo certifikata përdorimi të dakordësuara nga institucionet përgjegjëse për miratimin/refuzimin e tyre kanë një rëndësi parësore për të shmangur ping-pongun institucional.

2. Rregullorja e zhvillimit të territorit nuk ka specifikuar në mënyrë shteruese dhe sipas tipologjive/fushës së ndërtimit cilat licenca/autorizime duhet të depozitohen nga aplikantët. Në mungesë edhe të një manuali/udhëzimi apo akti tjetër më të detajuar kjo ka sjellë paqartësi tek aplikuesit. Rregullorja në Nenin 15 të saj parashikon ndër të tjera se dokumentat që duhet të paraqiten për leje ndërtimi janë: *ë) “Lejet, licencat, autorizimet apo aktet e miratimit, të nevojshme për ushtrimin e aktivitetit, në zbatim të legjislacionit të posaçëm për lejet, licencat dhe autorizimet, në rastet kur është e nevojshme që ato të paraqiten përpara marrjes së lejes së ndërtimit”.*

3. Disa bashki kërkojnë dokumenta shtesë përtej atyre që janë parashikuar në Ligjin nr. 107/2014 dhe VKM nr. 408. Konkretisht janë kërkuar licenca të noterizuara apo ko-

pje karteles pasurie të 3 muajve të fundit, kur ndërkohë asnjëra prej tyre nuk është dokument i domosdoshëm për aplikimin për leje ndërtimi në bazë të legjislacionit. Për më tepër lista e dokumentave të kërkuara është e ndryshme në bashki të ndryshme. Këto lista kanë qenë në ndryshim të vazhdueshëm përgjatë muajve të kaluar duke krijuar disi konfuzion tek subjektet e interesuara. Kjo ka ardhur për shkak të dinamikës së ndryshimeve që ka patur VKM nr. 408 dhe platforma *e-Leje* në aspektin e arkitekturës e cila ka qenë në proces përmirësimi dhe kolaudimi të vazhdueshëm. Pavarësisht nga sa më sipër, muajt e fundit ka një përmirësim në këtë aspekt ku shumë dokumenta të kërkuar në muajt e parë të zbatimit të platformës, janë përjashtuar me të drejtë nga lista e dokumentave të kërkuara. (p.sh. lista e dokumentave për Bashkinë Tiranë, qershor 2017).

4. **Bashki të ndryshme kërkojnë dokumenta shtesë për aplikimet që lidhen me punimet e kryera me Deklaratë Paraprake në kapërcim të kërkesave të Ligjit Nr. 107/2014.** Rasti më tipik në lidhje me këtë është për Bashkinë Tiranë e cila aplikon një listë dokumentash shtesë²³ të cilat rritin

barrën për aplikuesit, veçanërisht për individët. Sipas Bashkisë Tiranë, këto dokumenta shtesë kërkojnë sepse në praktikë ka shumë abuzime me kërkesat për punime të cilat kërkojnë të kryhen me deklaratë paraprake, ndërkohë që janë objekt i pajisjes me leje ndërtimi. Ndaj depozitimi i këtyre dokumentave kufizon abuzimet dhe kryerjen e punimeve në territor të ndryshme nga ato që deklarohen. Gjithashtu sipas Bashkisë Tiranë këto dokumenta edhe pse nuk janë parashikuar nga Ligji nr. 107/2014, kërkojnë në përputhje me parashikimet e Kodit Civil. Në fakt, sipas Nenit 41²⁴ të Ligjit nr. 107/2014 dokumentat që duhet të depozitohen për

kopje origjinale, e marrë në tre muajt e fundit.

- Një kopje e kartelës dhe hartës treguese e pasurisë, e njehsuar me origjinalin, për hartimin e Genplanit nga sektori i GIS Kadastrës, ku të evidentohet objekti në të cilin do të kryhen punimet.

- Genplani i hartuar nga sektori i GIS Kadastrës në shkallë 1:500.

- Projekti teknik i realizimit të punimeve:

Bashkëlidhur projektit:

- Relacioni teknik arkitekturor, ku përfshihet tabela e të dhënave teknike.

- Grafiku i punimeve.

- Licenca individuale e arkitektit (e notuar) me kategoritë e punimeve përkatëse, për strukturën që kërkojnë të ndërtohet, brenda afatit të vlefshmërisë.

Afati Kohor: 10 ditë

Vendi: Pranë pranë Sektorit të Komunikimit dhe Pritjes së Qytetarëve në Bashkinë Tiranë

24 Neni 41 Deklarata paraprake për kryerjen e punimeve

1. Rregullorja e zhvillimit përcakton listën e ndërtimeve, instalimeve dhe punimeve që, për shkak të ndërhyrjeve jothelbësore në objekt, natyrës së përkohshme së instalimeve ose rregullimit të kontrollit të zhvillimit nga një leje apo autorizim tjetër apo nga legjislacioni i posaçëm sektorial, nuk kërkojnë pajisjen me një leje ndërtimi dhe janë objekt i një deklarate paraprake për kryerje punimesh.

2. Në rastet e përcaktuara, sipas pikës 1 të këtij neni, deklarata me shkrim e depozituar pranë autoritetit përgjegjës të kontrollit të zhvillimit, bashkërisht me projektin e punimeve, të hartuar dhe nënshkruar nën përgjegjësinë e profesionistëve të licencuar, është dokumenti i vetëm i mjaftueshëm për fillimin e punimeve të ndërtimit.

3. Autoriteti përgjegjës mund të kundërshtojë deklaratën paraprake për kryerjen e punimeve, me vendim të arsyetuar, në rast se konstaton mosrespektim të kushteve dhe kërkesave ligjore që rregullojnë deklaratën paraprake të punimeve.

punime që kryhen me **deklaratë paraprake** janë përcaktuar në mënyrë shteruese: i) deklarata me shkrim e depozituar pranë autoritetit përgjegjës të kontrollit të zhvillimit, ii) projekti i punimeve i hartuar dhe nënshkruar nën përgjegjësinë e profesionistëve të licencuar bashkëngjitur sigurisht formularit të deklaratës paraprake që plotësohet nëpërmjet platformës e-Leje. Ligji nr. 107/2014 dhe VKM nr. 408 nuk kanë deleguar ndonjë kompetencë tek bashkitë, që këto të fundit në mënyrë diskrecionare të parashikojnë dokumenta të tjerë përveç atyre që janë parashikuar në aktet e mësipërme.

Nga konsultimet me ekspertë dhe analizën e Sekretariatit, rezultoi se bashkitë nuk mund të kërkojnë dokumenta shtesë dhe të ndryshme nga ato që janë parashikuar në Nenin 41 të Ligjit nr. 107/2014. Kjo dispozitë ligjore është konkrete, jo e hapur dhe nuk referon në ndonjë dispozitë tjetër ligjore. Gjithashtu nisur nga llojet e dokumentave të kërkuara nga Bashkia Tiranë sipas listës përkatëse, nuk rezultoi që ndonjë prej tyre të jetë objekt i dispozitave të Kodit Civil (me përjashtim të ndonjë dokumenti për miratimin e bashkëpronarëve). Është e vërtetë që në praktikë ka raste kur për të shmangur lejen e ndërtimit dhe procedurat specifike që lidhen me të, kërkuar aplikojnë me deklaratë paraprake punimesh. Megjithatë, për të evituar këto raste mendojmë se nuk duhet të zbatohet një standard i ndryshëm ekstra-ligjor nga ai i parashikuar nga dispozitat e ligjit aktual, vetëm nëse kjo dinamikë reflektohet më parë në Ligjin nr. 107/2014. Për më tepër në këndvështrimin e Sekretariatit praktika e ndjekur aktualisht nëpërmjet platformës e-Leje e cila kërkon miratimin e deklaratës nga bashkitë përpara se të fillojnë punimet duhet rishikuar. Në gjurmën dhe frymën e ligjit Nr. 107/2014, punimet që kryhen me deklaratë paraprake janë ato për të cilat

nuk është e nevojshme pajisja me leje ndërtimi. Në këtë kuptim, ligjvënësi, në funksion të lehtësimit të procedurave në fushën e ndërtimit dhe veçanërisht për t'u ardhur në ndihmë individëve që kryejnë punime të thjeshta dhe jothelbësore, ka kërkuar me këtë dispozitë vetëm shprehjen e interesit nga kërkuar (aplikanti) dhe jo domosdoshmërinë e miratimit nga bashkitë në formën e një Leje dhe/ose Autorizimi. Nisur nga kjo mendojmë se për këtë kategori punimesh nuk duhet të pritët më parë ndonjë formë aprovim nga ana e bashkive. Këto të fundit, kanë mundësi për të kundërshtuar këto punime kur ato kryhen në kundërshtim me kërkesat ligjore, ndërkohë që mekanizma të tjera të kontrollit dhe inspektimit të punimeve në terren duhet të vendosen për të shmangur abuzimet me këtë kategori punimesh.

C. Ndonëse kuadri ligjor nuk e parashikon, subjektet përmendin nevojën e një hallke mbikqyrëse ankimi që të koordinojë bashkitë dhe aplikantët si edhe për të marrë përsipër zgjidhjen e mosmarrëveshjeve midis tyre.

Kuadri ligjor në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit nuk ka parashikuar një hallkë ankimi administrativ ndaj vendimeve të Bashkisë. Kjo gjetje është sjellë në këtë notë teknike si një reflektim i komenteve të disa aktorëve të kontaktuar nga Sekretariati për qëllime të analizës. Në këndvështrimin e Sekretariatit nuk është kërkesë imperative në legjislacionin kombëtar apo ndërkombëtar, ekzistenca e hallkave për ankim administrativ të palëve ndaj një akti administrativ të caktuar. E drejta e palëve për të ankimuar, vendimmarrjen e Bashkive/KKT për procedurat e platformës e-Leje, garantohet nga legjislacioni ekzistues

23 Burimi: <http://www.tirana.al/tirana-sherbime/planifikim-territori/> Lista e dokumentave:

- Dokumenti që vërteton identitetin e aplikantit, bashkë me një fotokopje për ta bashkangjitur me dokumentet.

- Kërkesë për kryerje punimesh (sipas Formularit Tip të shtojcës D, të Rregullores), e cila duhet të plotësohet dhe firmoset nga zhvilluesi i pronës dhe drejtuesi teknik i punimeve. Nëse jemi në kushtet e bashkëpronësisë, kërkesa duhet të firmoset nga të gjithë bashkëpronarët ose përfaqësuesi i tyre, i autorizuar me prokurë, e cila të jetë hartuar para noterit, kopje origjinale ose e notuar.

- Deklaratë notoriale nga pronari/bashkëpronari i pasurisë për llojin e punimeve që do të kryejë.

- Certifikatë pronësie ose vërtetimi hipotekor i pronës, bashkangjitur harta treguese dhe kopja e kartelës shoqëruese, lëshuar nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme,

nëpërmjet ankimimit gjyqësor të aktit të miratimit/refuzimit në Gjykatën Administrative kompetente. Deri më sot Sekretariati nuk ka evidentuar ndonjë rast të ankimimit gjyqësor të vendimmarrjes së Bashkive në lidhje me lejet e ndërtimit sipas platformës e-Leje. Nga takimet me aktorët kjo mund të jetë rrjedhojë e disa faktorëve: i) investitorët/zhvilluesit nuk dëshirojnë të ndjekin rrugën gjyqësore sepse nuk kanë besim tek gjykatat; ii) afatet e shqyrtimit në praktikë nga ana e Gjykatave Administrative janë tejet të gjata; iii) investitorët/zhvilluesit e kanë më të lehtë të ri-aplikojnë sërish nëpërmjet platformës e-Leje duke plotësuar dokumentat e nevojshme të kërkuara nga bashkitë.

Nisur nga sa më sipër, kur nga praktika nuk ka rezultuar si domosdoshmëri ekzistenca e një hallke të ankimimit administrativ e cila do të shoqërohej në çdo rast me procedura dhe afate shtesë që do të dëmtonin shpejtësinë e të gjithë procedurës në lidhje me lejet e ndërtimit, rekomandimi i ngritjes së një hallke të tillë për momentin dhe në këtë fazë të zbatimit të platformës e-Leje kur ka vetëm rreth 1 vit nga funksionimi i saj, do të ishte i parakohshëm. Ndoshta me maturimin e procesit dhe pas një afati 2-3 vjeçar, çështja e mësipërme mund të jetë objekt i diskutimit nga ekspertët lidhur me parashikimin e një mundësie të tillë, zbatimi i të cilës në çdo rast do të kërkonte ndryshime ligjore.

D. Akoma ka ligje sektoriale që duhet të harmonizohen me legjislacionin specifik, për t'iu përgjigjur kërkesave të dixhitalizimit që ka platforma e-Lejet.

Nga konsultimet rezulton se në mjaft raste ka problematika dhe burokraci që vijnë si rezultat i

mbivendosjes së ligjeve sektoriale me konceptin e platformës sipas legjislacionit të planifikimit dhe zhvillimit të territorit. Më poshtë po jepen disa raste konkrete:

1. Njoftimi i fillimit të punimeve pas marrjes së lejes së ndërtimit, bëhet nga subjekti nëpërmjet platformës. Nëpërmjet platformës, inspektoriati përkatës vendor i mbrojtjes së territorit merr dijeni mbi datën e fillimit të punimeve. Nga konsultimi rezulton se pavarësisht nga ky njoftim elektronik, në praktikë investitorët janë të detyruar të depozitojnë sërish tek ky inspektoriati si edhe në Policinë e Shtetit në format të pritur të gjitha dokumentat e aplikimit për leje ndërtimi së bashku me lejen e marrë nga bashkia. Ka mjaft raste që inspektorët duke ju referuar Ligjit Nr. 8402 datë 10.09.1998 “Për Kontrollin dhe Disiplinimin e Punimeve” (të ndryshuar) nuk konsiderojnë të mjaftueshme vetëm njoftimin e fillimit të punimeve, por kërkojnë marrjen më parë e një vërtetimi/autorizimi nga inspektoriati përkatës, praktikë e cila rrit barrën administrative për palët e përfshira.

2. Nga konsultimet me bizneset, rezulton se në mjaft raste, ZVRPP-të nuk pranojnë aplikimet për regjistrim në format elektronik (p.sh. për regjistrimin e lejes së ndërtimit apo certifikatës së përdorimit) dhe nëpërmjet platformës e-Leje. Sipas bizneseve, ZVRPP iu kërkon praktika dokumentare që duhet të jenë në formë shkresore dhe në përputhje me legjislacionin sektorial, sepse i referohet konkretisht Ligjit Nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” dhe Udhëzimi i Këshillit të Ministrave Nr. 1, datë 13.04.2016.

2. KOORDINIMI INSTITUCIONAL

A. Bashki të ndryshme zbatojnë praktika të ndryshme në trajtimin e aplikimeve në platformën e-Leje si p.sh. në rastin e zbatimit të parimit të miratimit në heshtje.

Konkretisht, në rastin e mungesës së përgjigjeve të institucioneve apo agjencive të cilat janë të përfshira në procesin e konfirmimit të dokumentave të dorëzuara nga aplikantët, disa bashki vazhdojnë më procedurën e miratimit të lejeve të ndërtimit duke e konsideruar mospërgjigjen e këtyre institucioneve si miratim në heshtje. Në raste të tjera dhe kur kryesisht, ZVRPP nuk konfirmon brenda afatit 10 ditor pronësinë sipas dokumentave të pronësisë të depozituara në platformë nga aplikuesit, bashkitë nuk e konsiderojnë këtë si miratim në heshtje, por orientojnë aplikantët drejt korrespondencave shkresore, duke hezituar të marrin përsipër përgjegjësitë lidhur me çështjet e pronësisë.

Ka një diskutim nga institucionet mbi mundësinë e heqjes së parimit të miratimit në heshtje për përgjigjet që duhet të jepen nga ZVRPP, nisur nga rëndësia që kanë dokumentet e pronësisë për të gjitha procedurat që pasojnë. Vendosija e një parashikimi të tillë kërkon ndërhyrje në Ligjin 107/2014 dhe mund të ishte një masë proporcionale nëse do të shoqërohej me garanci për procesin (p.sh. ashpërsimi i sanksioneve që ZVRPP-të t'u kthejnë përgjigje bashkive në çdo rast brenda afatit 10 ditor.

B. Ka ende mungesë koordinimi midis drejtorive të bashkive të cilat janë të përfshira në procedurat që lidhen me aplikimet në platformën e-Leje, ndonëse ka një përmirësim të vazhdueshëm.

3. Ka ligje sektoriale të institucioneve të cilat janë përfshirë drejtpërdrejt në platformën e-Leje, të cilat nuk delegojnë marrjen e lejeve/autorizimeve nëpërmjet platformës, por në formën tradicionale dhe shkresore. Për shembull, Ligji Nr. 9048 datë 07.04.2003 “Për Trashëgiminë Kulturore” (i ndryshuar) në Nenin 47 të tij parashikon se: “investitorët janë të detyruar që, gjatë procesit të projektimit dhe zbatimit të projektit, të marrin miratimin me **shkrim** të Këshillit Kombëtar të Restaurimeve dhe të Këshillit Kombëtar të Arkeologjisë”. Parashikime të ngjashme ligjore ka edhe për KKKU.

E. Pëzullimi i aplikimeve (përveç deklaratave paraprake) në platformën e-Leje për disa bashki në muajin gusht 2017, ndërkohë që Ligji nr.107/2014 nuk e parashikon një mundësi të tillë.

Nga takimet me zyra projektimi dhe investitorë rezultoi se aplikimet në platformën e-Leje në muajin gusht 2017 u pëzulluan. Sipas Bashkisë Tiranë dhe AZHT, ky fakt erdhi si rezultat i mosfunksionimit të ZVRPP në këtë periudhë. Në mungesë të përgjigjeve nga ana e ZVRPP, Bashkia Tiranë e kishte të pamundur për të vazhduar procedurat e shqyrtimit të lejeve të ndërtimit. Ligji Nr.107/2014 dhe VKM Nr.408 nuk parashikojnë mundësinë e pëzullimit të procedurave të lejeve të ndërtimit dhe as nuk autorizojnë ndonjë institucion për të marrë një vendimmarrje të tillë, edhe kur mund të ekzistojnë kushte dhe rrethana objektive. Ligji Nr. 107/2014 dhe VKM Nr. 408 kanë parashikuar se mungesa e përgjigjeve nga institucionet konsiderohet si **miratim në heshtje** i cili mundëson vazhdimin e procedurës.

Për shembull, në Bashkinë Tiranë nuk konsiderohej e mjaftueshme vetëm depozitimi i mandatit të arkëtimit të taksës së ndikimit në infrastrukturë në platformën e-Leje, por edhe marrja e një vërtetimi nga DPTTV (drejtori në varësi të Bashkisë) me të cilën duhet të konfirmohet se kjo pagesë ishte kryer në degën përkatëse të thesarit. Në bashki të tjera kërkohej vërtetim nga PMNZSH, kur vetë këto të fundit janë tashmë pjesë e njësive të qeverisjes vendore dhe në varësi të bashkive. Ky fakt, ka qenë evident sidomos në muajt e parë të zbatimit të platformës e-Leje, ndërkohë që 2-3 muajt e fundit ka një përmirësim të ndjeshëm dhe stabilizim të procedurave të brendshme të cilat mundësojnë një koordinim më të mirë dhe ulin barrën administrative për aplikuesit në platformë. Aktualisht, sipas informacionit të Bashkisë Tiranë konfirmimi i kryerjes së pagesës për taksën e ndikimit në infrastrukturë, bëhet në rrugë automatike nga DPTTV në platformën e-Leje, pa qenë e nevojshme marrja e një vërtetimi shkresor. Rastet e mësipërme dhe raste të ngjashme kanë qenë një praktikë institucionale jo vetëm për institucionet e administratës vendore, por edhe për ato të administratës qendrore për shkak të mungesës së dixhitalizimit të informacionit dhe sistemimit të tij apo të një lloj qasjeje tradicionale burokratike.

4. Jo gjithmonë zhvillohen seanca dëgjimore të strukturuar me subjektet e interesuara (aplikuesit). Në disa raste, raportohet se sqarimi i aspekteve teknike apo i dokumentave shtesë që duhet të paraqiten bëhet më tepër mbi bazën e njohjeve personale se sa institucionale.

Nga intervistat me aktorët e përfshirë në procedurat e platformës e-Leje pranohet se platforma ka rritur shpejtësinë, por ka kufizuar kontaktin midis specialistëve të studiove të projektimit

dhe specialistëve të bashkive të cilët merren me shqyrtimin teknik të projekteve të paraqitura si pjesë e aplikimit. Edhe në rastet kur ato zhvillohen, bëhen të pastrukturuara dhe jo në standartin e duhur. Shkak për këtë është koha e shkurtër në dispozicion për shqyrtimin e dokumentacionit dhe mungesa e ambjentëve fizike në dispozicion të strukturave përgjegjëse në bashki.

5. Akoma nuk kanë përfunduar bazat elektronike të të dhënave për t'u vendosur në dispozicion të AZHT dhe platformës nga AKM, IMK, KKKU.

Në bazë të Urdhërit të Kryeministrit Nr. 143 datë 03.11.2015 "Për Ngritjen dhe Funksionimin e Strukturave Përgjegjëse për Bashkërendimin e Punës me Agjencinë e Zhvillimit të Territorit (AZHT), pika 5 parashikon se: *"institucionet në vijim si: Agjencia Kombëtare e Mjedisit, Instituti i Monumenteve të Kulturës, Këshilli Kombëtar i Ujit dhe Këshilli Kombëtar i Arkeologjisë, që japin miratimin/pëlqimin/autorizimin paraprak për lejet e zhvillimit/ndërtimit, janë përgjegjëse, që jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj nga data e miratimit të këtij urdhëri, të përgatisin dhe të dorëzojnë pranë AZHT një bazë elektronike të dhënash ku tregohet se në cilat pjesë të territorit nuk është i lejueshëm zhvillimi/ndërtimi sipas përcaktimeve të ligjeve sektoriale, në bazë të të cilave mbikqyren këto institucione".* Aktualisht, rezulton se vetëm KKA e ka përmbyshur këtë detyrim dhe ka përgatitur bazën përkatëse të të dhënave.

6. Arkitektura e platformës ende ka mangësi për sa i takon sektorëve specifikë p.sh. energji.

Ky shqetësim është ngritur nga subjekte (aplikues dhe institucione) të përfshira në procedurat e shqyrtimit të kërkesave për certifikatë përdorimi për objekte HEC të ndërtuara. Për këto ndërtime komplekse në fusha specifike si

p.sh. hidro-energji afati 10 ditë në dispozicion të ministrisë së linjës vlerësohet nga kjo e fundit si i pamjaftueshëm. Ndërsa nga ana e investitorit, procedurat për plotësimin e dokumentave të nevojshme për aplikim në portal mbeten burokratike dhe lenë vend për diskutime mbi limitin e kompetencave midis institucioneve, pavarësisht se ekziston vullneti pozitiv i të gjithë palëve të përfshira për zgjidhjen e këtyre rasteve.

7. Jo gjithmonë ka patur ndërveprim/koordinim midis ZVRPP dhe bashkive. Ka një përmirësim të ndjeshëm në këtë aspekt duke filluar nga shtatori 2017.

Pavarësisht kësaj, mungesa e regjistrimit dhe dixhitalizimit të plotë të pasurive të paluajtshme përbën pengesë serioze për përmbyshjen e qëllimit të platformës e-Leje si shërbim me një ndalesë. Projektet e nisura për përfundimin e regjistrimit dhe dixhitalizimit të titujve të pronësisë pritet të japin efektin e tyre në muajt e ardhshëm.

3. B.1 PROCEDURAT PËRPARA APLIKIMIT PËR LEJE NDËRTIMI

Nga takimet e Sekretariatit me studio projektimi dhe zhvillues, janë ngritur midis të tjerash edhe problematikat e dokumentave të cilat duhet të përgatiten përpara se të bëhet aplikimi për leje ndërtimi në platformën e-Leje. Sipas tyre procedurat në disa raste janë të lodhshme dhe burokratike dhe vështirësojnë kryerjen e investimeve të reja. Në lidhje me këtë evidentohen rastet që lidhen me marrjen e *Vlerësimit të Ndikimit në Mjedis* dhe *Procedurat e Konvertimit të Tokës* në rastet kur kërkohej ndërtimi i objekteve në tokë bujqësore në territorin e bashkive të cilat ende nuk kanë miratuar PPV. Këto raste janë trajtuar në mënyrë të shkurtër si më poshtë pa synuar që të sjellin rekomandime përfundimtare, por në

funksion të risjelljes në vëmendje të institucioneve përkatëse për një vendim marrje.

A. Vlerësimi i Ndikimit në Mjedis - A është e nevojshme për çdo kategori të ndërtimeve, përfshirë edhe ato të banimit?

Për çdo kategori ndërtimi pavarësisht tipologjisë së saj apo funksionalitetit, kërkohet *Vlerësimi i Ndikimit në Mjedis*, i cili në varësi të zhvillimit mund të jetë paraprak apo i thelluar nga AKM mbi bazën e *Raportit të Vlerësimit të Ndikimit në Mjedis (VNM)* i cili përgatitet nga një ekspert i licencuar. Sipas përfaqësuesve të sektorit të kontaktuar nga Sekretariati, kjo konsiderohet një hallkë e tepërt veçanërisht për ndërtimet me destinacion banimi, të cilat nuk kanë impakt të shtuar në mjedis. Për më tepër, në kushtet kur bashkitë kanë tashmë të miratuara Planet Strategjike Mjedisore dhe kur në çdo rast PPV janë të konfirmuara paraprakisht edhe nga AKM, marrja e këtij konfirmi vlerësohet si një burokraci e shtuar e cila rrit barrën administrative dhe financiare veçanërisht për individët. Në praktikë, ka patur paqartësi në ndonjë lidhje me momentin kur duhet të merret leja mjedisore, përpara aplikimit në platformën e-Leje apo pas kryerjes së këtij aplikimi në rrugë elektronike nëpërmjet platformës duke shmangur në këtë rast korrespondencën shkresore dhe afatet e gjata sipas legjislacionit sektorial për pajisjen me leje mjedisore e cila është 45 ditë. Pyetjet të cilat kërkojnë një vendim marrje nga ana e institucioneve të përfshira në lidhje me këtë aspekt mund të ishin: *1) A mundet që depozitimi i VNM dhe marrja e Konfirmimit/Lejes Mjedisore të merren nëpërmjet platformës e-Leje? 2) A është e nevojshme VNM për çdo kategori të ndërtimeve përfshirë edhe ato të banimit?*

B. Konvertimi i Tokës²⁵

1. Për shkak të numrit të madh të kërkesave për leje ndërtimi në tokë bujqësore, në bashkëpunim me MZHU dhe Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural u hartua VKM nr. 283 datë 01.04.2015 “Për Përcaktimin e Tipave, Rregullave, Kriteve, dhe Procedurave për Ndërtimin e Objekteve Për Prodhimin, Ruajtjen dhe Përpunimin e Produkteve Bujqësore dhe Blegtorale në Tokë Bujqësore” (e ndryshuar). Kjo VKM duket se ka zgjidhur pjesërisht nevojën e ndërtimit të objekteve vetëm për qëllime të lidhura ngushtësisht me ato bujqësore, duke vendosur kriteret dhe kushte minimale të cilat duhet të përmbushen sikurse janë distancat, sipërfaqet dhe vëllimet përkatëse. Në kushtet kur Bashkitë kanë PPV të miratuara, leja e ndërtimit lëshohet nga njësia e qeverisjes vendore në përputhje me përcaktimet dhe kushtet e PPV. Në kushtet e mungesës së PPV leja e ndërtimit lëshohet pas kontrollit të përputhshmërisë së projekt- propozimit nga AZHT e cila në bashkëpunim me Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural verifikon konformitetin me dokumentet e planifikimit të territorit në fuqi. Hapat e tjerë vijues janë:

- AZHT-ja njofton bashkinë përkatëse dhe aplikantin për kontrollin e përputhshmërisë dhe vazhdimin e mëtejshëm të procedurave;
- Bashkia kryen verifikimin në terren, në bazë të dispozitave ligjore në fuqi për planifikimin e territorit, përfshirë edhe rregullat dhe kriteret e përcaktuara në këtë vendim dhe njofton AZHT-në;

c) Në rast se, si pasojë e verifikimeve në terren, rezulton që propozimi është në përputhje me kriteret e përcaktuara sipas këtij vendimi dhe dokumentet e planifikimit të territorit në fuqi, kryetari i bashkisë merr vendim për miratimin e lejes së ndërtimit dhe i propozon Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural të vijojë procedurat për kalimin në sipërfaqe ndërtimore të tokës bujqësore, objekt i lejes së ndërtimit. Kjo ministri, më pas, harton projektvendimin, të cilin e paraqet për miratim në Këshillin e Ministrave;

Problemi në praktikë ka lindur me kohën e gjatë që kërkon zbatimi i procedurës së mësipërme dhe miratimin e VKM përkatëse që do të mundësonte konvertimin e tokës nga tokë bujqësore në truall, dhe më pas marrjen e lejes së ndërtimit. Pajisja me leje ndërtimi nga investitorët në fushën e bujqësisë është edhe një kusht paraparak për financimin nga skemat mbështetëse, kreditë e buta apo fonde të tjera për sektorin. Ajo që mund të përmirësohet në këtë aspekt është që në fillim të miratohet leja e ndërtimit dhe më pas të bëhet procedura e konvertimit të tokës, pa u pajisur subjekti me certifikatën e përdorimit. Pasi merret miratimi nga institucionet, përfshirë edhe Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, mbetet vetëm çështje procedure hartimi i VKM-së përkatëse për miratim përfundimtar në Këshillin e Ministrave.

2. Procedurat e konvertimit të tokës nga tokë bujqësore në tokë truall ndiqen edhe në rastet e shqyrtimit të kërkesave për qëllime të ndërtimit të kabanoneve industriale apo magazinave të ndryshme në tokë bujqësore. Këto kërkesa shqyrtohen nga një komision i posaçëm pranë Ministrisë së Financave

²⁵ Baza ligjore për konvertimin e tokës lidhet me ligjet bazë: Ligji Nr.8752, Datë 26.3.2001 “Për Krijimin dhe Funksionimin e Strukturave për Administrimin dhe Mbrojtjen e Tokës” (i ndryshuar) dhe Ligji Nr. 9244 datë 17.06.2004 “Për Mbrojtjen e Tokës Bujqësore” (të ndryshuar).

dhe Ekonomisë²⁶ në bashkëpunim me Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural e cila duhet të japë mendimin e saj, përpara se të procedohet me përgatitjen e projekt-vendimit përkatës për Këshillin e Ministrave në përputhje me parashikimet e VKM Nr. 410 datë 27.06.2012 “Për Përcaktimin e Rregullave dhe të Procedurave të Ndryshimit të Resurseve të Tokës”. Edhe në këtë rast praktikën dokumentare kërkojnë kohën e tyre relativisht të gjatë dhe përfundimi i procedurave kërkon një koordinim të plotë të institucioneve të përfshira.

Nisur nga parashtrimet e mësipërme, dhe diskutimet në fokus grup, çështjet objekt i mëtejshëm diskutimi lidhen me:

- Në kushtet kur fondi i tokës bujqësore është në minimum (vlerësohet rreth 340 mijë ha), a mos ndoshta duhet një vendimarrje drastike për të mos lejuar asnjë lloj ndërtimi tjetër në tokë bujqësore, përveç atyre me karakter bujqësor?
- A mos duhet të miratohen të gjitha PPV dhe pastaj të rishikohen procedurat e konvertimit të tokës?
- A ka hapësira për konvertimin automatik të tokës në momentin e regjistrimit të PPV në ZVRPP?
- A duhet të prevalojë interesi për ndërtimin e magazinave industriale dhe bujqësore apo nevoja për mbrojtjen e fondit ekzistues të tokës bujqësore?

4. ASPEKTET TEKNIKE

Gjetjet e mëposhtme janë të një natyre teknike. Këtu janë përfshirë vetëm ato gjetje të cilat janë identifikuar si më të arsyeshmet nga takimet me shumicën e aktorëve të përfshirë.

- Platforma nuk mundëson hedhjen në sistem (*upload*) të dokumentave në format DXF. Kapacitetet për ngarkimin e dokumentave janë të kufizuara.
- GIS Kadastra për Bashkinë Tiranë nuk është pjesë e platformës e-Lejet.
- Platforma duhet të konfirmojë jo vetëm dorëzimin e dokumentave, por edhe marrjen e dokumentave nga institucioni përkatës. (Për shembull ka refuzime të aplikimeve me pretendimin se mungonte Polica e Sigurimit kur subjekti vërteton (nëpërmjet *printscreen*) që ky dokumentacion është hedhur në sistem).
- Platforma nuk mundëson që përdoruesit të shikojnë përgjigjet e institucioneve të tjera. Diskutimi në lidhje me këtë aspekt është sa teknik aq dhe strategjik në funksion të qëllimit që duhet të ketë platforma e-Leje. Sipas Sekretariatit, AZHT duhet të pajiset nga legjislacioni me atributet e plota të administratorit ligjor dhe teknik të platformës e-leje.
- Mosnjoftimi i ndryshimeve në platformë në kohë reale i subjekteve të interesuara përfshirë aplikues dhe bashki.
- Platforma e ka të kufizuar numrin e zhvilluesit/esve që shfaqet edhe pse legjislacioni ka parashikuar se mund të jenë disa të tillë.

Nga konsultimet e Sekretariatit, rezulton se ekziston vullneti pozitiv nga ana e institucioneve të përfshira në administrimin dhe menaxhimin teknik të platformës (AZHT dhe AKSHI) si edhe kapacitetet teknike nga ana e ofruesit të shërbimit (IKUBINFO) për të shtuar funksionalitetet në platformë dhe për ta përmirësuar atë. Sigurisht, shpejtësia dhe cilësia e dhënies së shërbimit ndaj subjekteve, mbetet një nga sfidat më kryesore të platformës e-Leje si shërbim me një ndalesë.

²⁶ Ish MZHETTS - Udhëzim Nr. 5557 datë 12.06.2017

5. TË TJERA

Çështjet e mëposhtme nuk janë domosdoshmërisht të lidhura me platformën e-Leje, por lidhen kryesisht me problematikat e investitorëve në fushën e ndërtimit. Disa prej këtyre problematikave janë ngritur më parë nga grupet e interesit (Shoqata e Ndërtuesve) dhe janë diskutuar edhe me institucionet përkatëse të cilat janë përgjegjëse për vendimmarrjen. Kjo analizë nuk merr përsipër të sqarojë në mënyrë shteruese të gjitha problematikat apo të adresojë zgjidhjen e të gjitha atyre me rekomandime konkrete. Më poshtë po jepen në mënyrë të përmbledhur këto probleme për t'i risjellë edhe njeherë në qendër të debatit dhe diskutimit në tryezën e Këshillit të Investimeve.

1. Mbeten sfidë niveli i cilësisë së aplikimeve dhe filtri i kontrollit në përmbajtje të dokumentave dhe studimeve të paraqitura për aplikim për leje ndërtimi. Trajnimi, kualifikimi i vazhdueshëm dhe cilësia e projekteve dhe

investimeve nuk është sfidë vetëm për administratat qendrore dhe vendore, por edhe për sektorin privat.

2. Disa ndërtues kërkojnë liberalizimin e procedurave që lidhen me bërjen e Oponencës Teknike, me arsyetimin se kjo nuk duhet të mbetet *domain* vetëm i Institutit të Ndërtimit.
3. Standardet për ndërtimet - A duhet të jenë të detyrueshme? A është koha për një Kod Ndërtimi?
4. Procedurat e inspektimit të ndërtimit - a duhet të rishikohen?
5. Metodologjia e llogaritjes së taksës së infrastrukturës - a merr biznesi si këmbim zhvillim të infrastrukturës?
6. Tatim-fitimi që paguhet nga ndërtuesit edhe për pjesën e këmbyer me pronarët e tokës duhet të rishikohet.
7. Përcaktimi i qartë i kompetencave të njësive të qeverisjes vendore në procedurat e shqyrtimit të aplikimeve për leje ndërtimi dhe leje zhvillimi.

REKOMANDIME

Rekomandimet në vijim synojnë të adresojnë gjetjet e evidentuara si më sipër në planin ligjor, institucional dhe teknik. Duke qenë se shumë rekomandime, adresojnë në të njëjtën kohë si problematikat ligjore ashtu dhe ato institucionale, paraqitja e tyre është bërë si mëposhtë në bllok dhe jo specifike për çdo gjetje konkrete të prezantuar më lartë.

REKOMANDIM 1.

Respektimi i afatit ligjor prej 60 ditë kalendarike nga autoriteti përgjegjës që vendos për lejen e ndërtimit. Ndryshimi i VKM Nr. 408 datë 13.05.2015 “Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” me qëllim reflektimin e këtij afati. Afatet e ndërmjetme (p.sh. për dhënien e mendimit/miratimeve nga institucionet e tjera mund të jenë të përcaktuara në *ditë pune*, ndërsa afati i përgjithshëm për miratimin/refuzimin e lejes së ndërtimit nuk duhet të kalojë **60 ditë kalendarike**). Rikonfigurimi i afateve si më sipër në platformën e-Leje për të garantuar përmbushjen e këtij detyrimi ligjor.

REKOMANDIM 2.

Unifikimi dhe stabilizimi i procedurave të ndjekura nga autoritetet përgjegjëse që vendosin për miratimin e lejeve të ndërtimit. Për-

gatitja nga MIE/AZHT e një Manuali të detajuar operacional, teknik dhe ligjor në formën e një Udhëzimi për të gjithë përdoruesit. Manuali duhet t’i vendoset në dispozicion të gjithë përdoruesve të platformës veçanërisht bashkive dhe AIDA si institucione të cilat mund të promovojnë shërbimet me një ndalesë të platformës tek investitorët potencialë.

Manuali të detajojë për çdo kategori aplikimi brenda platformës e-Lejet:

- » Listat shteruese (për sa është e mundur) të dokumentave të nevojshme sipas tipologjive/kategorive të lejeve të ndërtimit. Këto lista duhet të jenë paraprakisht të dakordësuara me institucionet e tjera (Ministri, Agjenci, Komitete, Këshilla).
- » Kompetencat dhe rolin e çdo institucioni të përfshirë në platformë.
- » *Workflow* teknik dhe ligjor që ndjek platforma dhe institucionet pjesë e saj.

REKOMANDIM 3.

AZHT duhet të pajiset nga legjislacioni me atributet e plota të administratorit ligjor dhe teknik të platformës e-Leje. Ndryshimet përkatëse të reflektohen në Ligjin Nr. 107/2014 dhe në VKM përkatëse mbi Mënyrën e Administratimit të Platformës e-Leje që duhet të miratohet për këtë qëllim.

REKOMANDIM 4.

Deklarata paraprake të mos trajtohet si kërkesë për miratimin e lejes. Për punimet që kryhen me Deklaratë Paraprake, sugjerohet të mos jetë e nevojshme miratimi/autorizimi paraprak nga bashkitë. Rikonfigurimi i platformës e-Leje sa i përket kategorisë *Deklaratë Paraprake* në përputhje me parashikimet ligjore të Ligjit Nr. 107/2014.

REKOMANDIM 5.

Rastet e pezullimit të funksionimit të platformës në rastet kur kjo është e domosdoshme të bëhet mbi baza ligjore. Për t'a vendosur këtë situatë në shtratin ligjor dhe për të shmangur çdo keqkuptim në praktikë, rekomandohet që rastet e pezullimit të aplikimeve në platformën e-Leje vetëm për shkaqe objektive dhe/ose mirëmbajtje të saj duhet të parashikohen shprehimisht nga vetë Ligji nr. 107/2014, VKM nr. 408 datë 13.05.2015 dhe akte të tjera nënligjore.

REKOMANDIM 6.

Ndryshime ligjore në legjislacionin sektorial të disa institucioneve, për t'iu përshtatur **kërkesave të dixhitalizimit që kërkon platforma si shërbim me një ndalesë.**

- a) ZVRPP të mos kërkojnë praktikë me *shkrim dhe me postë* të regjistrimit të akteve administrative (leje ndërtimi/leje zhvillimi/certifikatë përdorimi) të cilat pajisen me vulë dixhitale dhe nënshkrim elektronik në platformën e-Lejet. Ligji Nr. 33/2012 *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”* dhe Udhëzimi i Këshillit të Ministrave Nr. 1, datë 13.04.2016 duhet të jenë objekt i ndryshimeve ligjore për të adresuar këtë nevojë.
- b) Ligji Nr. 9048, datë 07.04.2003 *“Për trashëgiminë kulturore”*, duhet të jetë objekt

i ndryshimit sa i përket mënyrës së miratimeve me shkrim që jepen nga KKA dhe KKR. Këto miratime duhet të bëhen në rrugë elektronike vetëm nëpërmjet platformës. E gjithë procedura për dërgimin e aplikimit pranë Institutit të Monumenteve të Kulturës dhe Agjencisë së Shërbimit Arkeologjik (të cilat funksionojnë si sekretariate teknike të KKR-së dhe KKA-së), duhet të kryhet (në varësi të tipologjisë së ndërtimit), nga Agjencia e Zhvillimit të Territorit, apo bashkitë përkatëse.

- c) Ndryshime në *Ligjin Nr.8402/1998 “Për Kontrollin dhe Disiplinimin e Punimeve të Ndërtimit” (i ndryshuar)* dhe kuadrin nënligjor përkatës i cili kërkon që njoftuesi i fillimit të punimeve të pajiset me vërtetim/autorizim përpara fillimit të punimeve. Njoftimi i fillimit të punimeve në platformë e-Leje duhet të jetë i mjaftueshëm për institucionet (IMT/IKMT). Kjo nuk pengon kontrollin në terren të Inspektoriatit përgjegjës për kontrollin e territorit lidhur me kushtet e sigurisë teknike të zbatuara nga ana e zhvilluesve.
- d) *Ndryshime në VKM Nr. 416 datë 13.05.2015 dhe VKM Nr.268 datë 06.04.2016 sa i përket KKU.* Në rastet kur për miratimin e një leje ndërtimi, sipas ligjit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, kërkohet paraprakisht dhënia e nje autorizimi, apo leje, nga KKU, autoriteti përkatës i zhvillimit të territorit, të delegojë aplikimin nëpërmjet platformës e-Leje në:
 - » Agjencinë e basenit ujqor, kur veprimtaria për të cilën kërkohet përdorimi i ujit parashikohet të kryhet brenda kufirit të basenit;
 - » Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Ujit (STKKU), në rastin e miratimit, në parim, të kërkesës për dhënie koncesioni për burimet ujore dhe për dhënien

e lejes për përdorim të burimit ujqor pas lidhjes së kontratës së koncesionit;

- » Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Ujit (STKKU), kur veprimtaria parashikohet të kryhet jashtë kufirit të një baseni të vetëm dhe në rastet kur veprimtaria është “lundrueshmëri” ose “ndërtim strukturash ankoruese dhe portuale”.

Në këto raste, procedura do të kryhet duke u bazuar vetëm në informacionet e dhëna nga kërkuuesi në sistemin elektronik të lejeve të ndërtimit. Për sa më sipër, gjykohet e nevojshme të kryhen ndryshimet përkatëse në *VKM nr. 416, datë 13.05.2015 “Për miratimin e kushteve të posaçme, dokumenteve shoqëruese, afatin e vlefshmërisë, formularëve të aplikimit për autorizim dhe leje, procedurave të shqyrtimit dhe vendimarrjes, si dhe formateve të autorizimit dhe lejes për përdorim të burimeve ujore”*, si dhe *VKM nr. 268, datë 06.04.2016 “Për miratimin e rregullores “Për funksionimin e Këshillit Kombëtar të Ujit”*.

REKOMANDIM 7.

Unifikimi i tarifës për shqyrtimin e aplikimit për lejet e ndërtimit në platformën e-Leje. Ndryshime ligjore në VKM Nr.408 e cila të referojë në Ligjin Nr. 9632 datë 30.10.2006 “Për Sistemin e Taksave Vendore” (i ndryshuar).

REKOMANDIM 8.

Rishikimi i afateve dhe kamatës për pagimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë në Bashkinë Tiranë. Rishikimi duhet të ketë objektiv përputhshmërinë me afatet e vendosura në dispozicion të aplikuesve nga Ligji nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” (i ndryshuar) dhe adresohet me ndryshimin e Vendimit të Këshillit Bashkiak Tiranë Nr. 59 datë 30.12.2015 (të ndryshuar) pika III.d.

REKOMANDIM 9.

Përfundimi brenda një afati jo më shumë se 3 muaj i bazës elektronike të të dhënave nga AMK, IMK dhe KKU, në bazë dhe për zbatim të detyrimeve të pikës 6 të Urdhërit Nr. 143 datë 03.11.2015 të Kryeministrit dhe vendosja e tyre në dispozicion të AZHT.

REKOMANDIM 10.

Rikategorizimi i ndërtimeve për të cilat është e nevojshme leja mjedisore mbi bazën e analizës së riskut dhe impaktit në mjedis. Për ndërtimet e banimit apo ndërtimet e tjera pa impakt në mjedis të mos kërkohet leje mjedisore në kushtet kur bashkitë kanë të miratuara planet strategjike mjedisore për territorin e tyre.

REKOMANDIM 11.

Rritja e transparencës në vendimarrje për aplikimet nëpërmjet platformës duke mundësuar seanca dëgjimore të strukturara me aplikuesit sipas parashikimeve të Kodit të Procedurave Administrative. Për shkak të specifikave të këtij dokumentacioni, zhvillimi i seancave dëgjimore si pjesë e praktikës administrative për sqarimin e palëve është i domosdoshëm. Kjo do të shmangte keqkuptimet të cilat lindin nga kthimi i përgjigjeve formale apo vonesat në shqyrtimin e dokumentacionit teknik dhe/ose plotësimin e tij. Në këndvështrimin e Sekretariatit nuk ka asnjë pengesë nga legjislacioni që rregullon procedurat e platformës e-Leje për të mundësuar këto seanca dëgjimore sipas parimeve edhe të Kodit të Procedurave Administrative.

REKOMANDIM 12.

Përgatitja nga ana e bashkive e manualeve të thjeshta sqarues dhe sipas tipologjive të shërbimeve të ofruara në platformën e-Leje.

Asistencë nga ana e bashkive për kategori specifike të aplikuesve (fermerë dhe individë).

REKOMANDIM 13.

Të lehtësohen procedurat dhe afatet e parashikuara në platformën e-Leje për fermerët/grumbulluesit/eksportuesit që duan të ndërtojnë konstruksione të lehta për magazinimin e produkteve bujqësore dhe bimëve medicinale të cilat nuk kanë impakt në mjedis.

REKOMANDIM 14.

Automatizimi i procedurave midis drejtorive dhe institucioneve të varësisë brenda bashkive dhe dixhitalizimi i informacionit duke ulur barrën administrative për biznesin. Konfirmimet për kryerjen e pagesave të aplikimit, tarifave të aplikimit apo detyrimeve të tjera në lidhje me taksat dhe tarifat vendore dhe cdo vërtetim tjetër, të mos jenë barrë për aplikuesit por të kryhen nga vetë Drejtoria përkatëse që shqyrton aplikimet në platformën e-Leje sipas parimit të sportelit me një ndalesë.

REKOMANDIM 15.

Dixhitalizimi i regjistrit të lejeve/licencave/autorizimeve²⁷ që jepen nga MZHU. Ndërlidhja e platformës e-Leje me regjistrin elektronik të MZHU dhe atë të QKB.

²⁷ Ka një interpretim të gabuar në praktikë midis licencave dhe certifikatave. Certifikatat nuk janë licenca dhe për pasoje nuk administrohen nga QKB. "Licencat" që jepen në fushën e ndërtimit (projektues, arkitekt, kolaudues, supervisor, etj.) administrohen në mënyrë të pavarur nga MZHU dhe jepen nga Komisioni Profesional në varësi të kësaj Ministrie. Me bazën aktuale ligjore MZHU ka detyrimin ligjor që të depozitojë në regjistrin e QKB vetëm ato licenca që jepen për subjektin juridik-shoqërorin e pajisur me NUIS. Për "licencat" e tjera që jepen për individët që në kuptim të Ligjit Nr. 10081 datë 23.02.2009 "Për Licencat, Autorizimet dhe Lejet në RSh" (të ndryshuar), për QKB, janë certifikata dhe nuk ka ndonjë detyrim ligjor të njoftohen në QKB. Pavarësisht nga kjo për këtë kategori hap i domosdoshëm është dixhitalizimi i tyre fillimisht në një regjistër në MZHU, në mënyrë që më pas sistemet të integrohen dhe aplikimi për efekte praktike të jetë më i shpejtë.

REKOMANDIM 16.

Të shikohet mundësia e përfshirjes brenda një afati 6 muaj për Bashkinë Tiranë të shërbimit GIS kadastra në platformën e-Leje.

REKOMANDIM 17.

Trajnimi dhe kualifikimi i vazhdueshëm i burimeve njerëzore të cilat janë të përfshira direkt në procedurat e miratimit të lejeve të ndërtimit nëpërmjet platformës e-Leje. Konsolidimi i këtyre strukturave të dedikuara vetëm për këtë proces.

REKOMANDIM 18.

Diskutimi në nivel teknik nga AZHT, AKSHI, bashki dhe përdorues i përmirësimeve të mundshme teknike të mëposhtme:

- Arkitectura e platformës e-Leje** t'u mundësojë palëve të përfshira në një procedurë aplikimi, të shikojnë përgjigjet e ndërsjellta duke rritur kështu edhe shkallën e transparencës që ka ofruar deri më tani platforma.
- Rritja e kapaciteteve teknike të platformës** për të mundësuar shpejtësi dhe depozitim të dokumentave të aplikimit edhe në formate të tjera përveç pdf.
- Çdo ndryshim në arkitekturën e platformës e-Leje t'u njoftohet paraprakisht përdoruesve të saj** nëpërmjet njoftimeve online në llogarinë e përdoruesit dhe/ose e-mailin e tyre.
- Të mundësohet nga platforma shtimi i numrit të zhvilluesve** meqenëse vetë ligji njeh mundësinë që mund të jenë disa zhvillues.

SHTOJCA 1 INSTITUCIONET

PËR PLANIFIKIMIN DHE ZHVILLIMIN E TERRITORIT DHE KOMPETENCAT E TYRE

A. Ministria e Transporteve dhe Infrastrukturës²⁸

- Ndërmerr iniciativa ligjvënëse në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit;
- Mbështet autoritetet e planifikimit e bashkëpunim ndërkombëtar;
- Harton dhe miraton politikën kombëtare të planifikimit;
- Harton kuadrin ligjor & rregulloren e ndërtimit;
- Kryen studime dhe harton programme të drejtimit të zhvillimit;
- Merr nismën e harton PPK (Planet e Përgjithshme Kombëtare).

B. Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT)

- KKT-ja është autoriteti përgjegjës për vendimarrjen për leje zhvillimi dhe leje ndërtimi për

llojet e zhvillimit komplekse, të përcaktuara në rregulloren e zhvillimit, dhe ato që lidhen me çështje, zona, objekte të rëndësisë kombëtare apo me investime strategjike për interesat e vendit, mbi propozimin e MZHU;

- Vendos për zonat e rëndësisë kombëtare në fushën e ndërtimit;
- Vendime për procedura aplikimesh për leje ndërtimi në kompetencë të KKT;
- Miraton PPK (Planet e Përgjithshme Kombëtare), PKS (Plani Kombëtar Strategjik), PDZRK (Plani i Detajuar i Zonave të Rëndësisë Kombëtare), dhe PPV (Planet e Përgjithshme Vendore).

C. Agjencia e Zhvillimit të Territorit (AZHT)

- Sekretariat i KKT-së;
- Monitoron zhvillimin e territorit dhe institucioni administrator i platformës e-Leje;
- Kryen bashkërendimin për zhvillimin e territorit (AKPT & bashki);
- Kryen trajnime për përdoruesit e platformës e-Leje;
- Harton raportin e zhvillimeve në territor.

²⁸ Ministria e Zhvillimit Urban (MZHU)

□. Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit (AKPT)

1. Harton/Kordinon PPK (Planet e Përgjithshme Kombëtare);
2. Krijon/mban bazën e informacionit për territorin;
3. Kontrollon përputhshmërinë në planifikime, studime, programe, konkurse;
4. Përgatit dhe menaxhon Regjistrin e Planifikimit të Territorit. Regjistri i Planifikimit të Territorit është një inventar elektronik dhe shkresor publik për informacionin lidhur me planifikimin e territorit që krijohet, ruhet, mirëmbahet, administrohet dhe përditësohet në mënyrë të pavarur nga autoritetet kombëtare e vendore të planifikimit dhe institucionet e tjera publike. Funkcionet themelore të regjistrit janë:

- a) Regjistrimi i informacionit ligjor e fizik i të drejtave apo kufizimeve publike e private mbi tokën.
- b) Njoftimi në formë e format të përshtatshëm i projekt-akteve dhe akteve, të lidhura me planifikimin dhe kontrollin e zhvillimit të territorit.
- c) Çdo funksion tjetër që mund t'i jepet me ligj.

E. KRYETARI I BASHKISË

1. Realizon programe për drejtimin e zhvillimit;
2. Merr nismën e harton PPV;
3. Harton dhe/ose kordinon & miraton PDV;
4. Monitoron zhvillime në territor;
5. Miraton leje zhvillimi dhe leje ndërtimi;
6. Harton raportin vjetor të territorit.

SHTOJCA 2

APLIKIMI PËR LEJE

ELEMENTËT E APLIKIMIT NË PLATFORMËN E-LEJE, PROCEDURAT DHE AFATET

1. ELEMENTET E APLIKIMIT PËR LEJE NDËRTIMI

A. Procedura e Aplikimit

Aplikimi për leje ndërtimi prej 1 shtator 2016 duhet të kryhet përmes platformës *e-Leje* për të gjitha kategoritë e lejeve të ndërtimit. Aplikimi për leje ndërtimi përmban një përshkrim të hollesishëm të punimeve që kryhen dhe duhet të shoqërohet nga dokumentacioni i plotë ndërtimor, përfshirë projektet e detajuara, të hartuara dhe nënshkruara nën përgjegjësinë e ekspertëve të licencuar. VKM Nr. 408 datë 13.05.2015 (e ndryshuar) ka detajuar përmbajtjen e formularit të aplikimit dhe listën e plotë të dokumentacionit që duhet të shoqërojë kërkesën për leje ndërtimi²⁹.

Procedurat dhe afatet e ndjekura për aplikim në platformën *e-Leje* për sa i takon kategorisë

29 Në Nenin 15 përcaktohet lista e dokumentave të nevojshme për pajisjen me leje ndërtimi. Duke qenë se VKM nuk mund të përcaktojë në mënyrë shteruese listën e dokumentave për çdo lloj leje ndërtimi, është parashikuar detyrimi i institucioneve (p.sh. ministritë, AZHT, etj.) të përcaktojnë dhe publikojnë listën e plotë të dokumentave që kërkohen për pajisjen me leje ndërtimi. Konkretisht në paragrafin 2 të Nenit 15 parashikohet: "Autoritetet përgjegjëse kanë detyrimin që të botojnë, në faqen zyrtare të institucionit, listën e plotë të dokumenteve që kërkohen për t'u pajisur me leje ndërtimi".

së lejeve të ndërtimit janë standarde. Ligji Nr. 107/2014 dhe VKM Nr. 408 nuk parashikojnë procedura të diferencuara në kuptimin e dokumentave dhe afateve të zbatueshme për kategori të caktuara të lejeve të ndërtimit apo certifikatave të përdorimit sipas një sistemi risku të përcaktuar apo sipas sektorëve specifikë. Aktet e mësipërme kanë përcaktuar vetëm rastet kur kërkohet leje ndërtimi dhe rastet kur nuk kërkohet një procedurë e tillë si p.sh. punimet që kryhen me deklaratë paraprake, të cilat për shkak të ndërhyrjeve jothelbësore në objekt nuk është e nevojshme pajisja me leje ndërtimi³⁰ dhe për të cilat është parashikuar një regjim i lehtësuar sa i përket dokumentave të nevojshme.

B. Shqyrtimi i Aplikimit

Autoriteti përgjegjës³¹ shqyrton aplikimin për leje ndërtimi sipas parimit me një ndalesë (*one-stop shop e-Leje*), duke bashkërenduar punën me të gjitha autoritetet publike të specializuara që duhet të shprehen në lidhje me aplikimin. Barra administrative për të provuar vlefshmërinë

30 Neni 41 i Ligjit Nr. 107/2014.

31 KKT nëpërmjet AZHT dhe bashkitë.

e dokumentacionit të paraqitur kalon nga aplikuesi tek institucionet e administratës të cilat duhet të koordinojnë veprimtarinë e tyre në funksion të afateve të parashikuara në platformën e-Leje. Aplikuesi në përgjegjësinë e plotë të tij personale dhe profesionale merr përsipër të garantojë që dokumentacioni i depozituar është i vërtetë. Në bazë të Nenit 44 “Shqyrtimi i kërkesës për leje ndërtimi” të Ligjit Nr.107/2014 parashikohet se: “Autoriteti përgjegjës vendos për lejen e ndërtimit brenda 60 ditëve nga dorëzimi i aplikimit për leje ndërtimi. Rregullorja e zhvillimit mund të përcaktojë afate më të shkurtra apo procedura të diferencuara për pajisjen me leje ndërtimi, për punime me impakt të ulët në territor apo për investime strategjike për vendin”.

C. Parimi i miratimit në heshtje

Ligji Nr. 107/2014 ka adoptuar një parim shumë të rëndësishëm në funksion të lehtësimit të barës së zhvilluesve (biznesit), atë të miratimit në heshtje të lejes së ndërtimit³². Sipas këtij parimi në rast se autoriteti përgjegjës nuk merr vendim brenda afatit të mësipërm dhe struktura përgjegjëse e planifikimit pranë autoritetit vendor nuk ka dhënë mendim negativ lidhur me kërkesën, leja e ndërtimit konsiderohet e dhënë (miratuar) në heshtje. Në rastin e procedurave dhe afateve që lidhen me platformën e-Leje, ky parim gjen shtrirje si në rastin e lejes së ndërtimit si akti administrativ përfundimtar përkatës i nxjerrë nga organi kompetent (Kryetari i Bashkisë apo KKT), ashtu edhe në fazat e ndërmjetme të marrjes së konfirmimeve nga institucionet e ndryshme të cilat duhet të përgjigjen për kërkesat e drejtuesve nga platforma elektronike brenda 10

³² Në teorinë e të drejtës administrative heshtja administrative njihet edhe ndryshe si mosreagimi i administratës publike si vendim marrje administrative.

ditëve. Vendimi i miratimit në heshtje duhet të publikohet automatikisht nga sistemi elektronik në regjistër. Vendimi i miratimit në heshtje, sipas kërkesës së paraqitur, përbën, së bashku me mandatin e pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë, të vetmet dokumente të nevojshme për fillimin e punimeve³³.

D. Përjashtimi nga zbatimi i parimit të miratimit në heshtje

Rastet përjashtimore të zbatimit të parimit të miratimit në heshtje parashikohen nga Neni 44 i Ligjit 107/2014. Ky parim nuk zbatohet për lejet e ndërtimit që janë në kompetencë të KKT-së, si dhe për punime të tjera, përfshirë ato me rrezikshmëri të lartë, që përcaktohen nga rregullorja e zhvillimit apo rregullohen në mënyrë të veçantë nga legjislacioni në fuqi.

E. Dorëzimi i lejes së ndërtimit

Dokumentet e lejes së ndërtimit i dorëzohet kërkuarit të saj nga autoriteti përgjegjës, jo më vonë se:

- a) **15 ditë** nga data e marrjes së vendimit për miratimin e lejes së ndërtimit nga kryetari i Bashkisë;
- b) **30 ditë** nga data e marrjes së vendimit për miratimin e lejes së ndërtimit nga Këshilli Kombëtar i Territorit.

F. Taksa e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja dhe tarifa e aplikimit.

Taksa e ndikimit në infrastrukturë dhe metodologjia e llogaritjes së saj ka qenë objekt diskutimi nga grupet e interesit, nisur nga kriteret e zgjedhura për llogaritjen e saj dhe një lloj konfuzioni të krijuar midis metodologjive të parashi-

³³ Neni 26/1 i VKM Nr. 13.05.2015 (i ndryshuar)

kuara në dy ligje të ndryshme, Ligjin Nr. 107/2014 dhe Ligjin Nr. 9632 datë 30.10.2006 “Për Sistemin e Taksave Vendore” (i ndryshuar). Neni 46 “Taksa e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja” i Ligjit 107/2014 parashikonte se “Taksa e ndikimit llogaritet mbi çmimin referencë ose preventiv-in e investimit të ri që kërkohet të kryhet, duke përzgjedhur atë që ka vlerën më të lartë” ndërsa Neni 27 “Taksa e ndikimit në infrastrukturë” i Ligjit Nr. 9632 parashikon se “Baza e taksës është vlera në lekë e investimit të ri që kërkohet të kryhet ose vlera në lekë e çmimit të shitjes për metër katror të investimit të ri”. Ka qenë ky konfuzion i krijuar i cili mesa duket e ka shtyrë ligjvënësin për të ndryshuar në mars 2016³⁴, Nenin 46 të Ligjit 107/2014 dhe për të bërë si referencë të vetme për metod-

ologjinë e llogaritjes së taksës së ndikimit në infrastrukturë, parashikimin përkatës të Ligjit Nr. 9632. Masa e taksës së ndikimit në infrastrukturë është e ndryshme në varësi të kategorisë së ndërtimit³⁵ sipas përcaktimeve në Nenin 27 të Ligjit Nr. 9632. Legjislacioni i mësipërm nuk ka parashikuar ndonjë standard të tarifës së aplikimit në platformën e-Leje. Tarifa e aplikimit për lejet e ndërtimit në platformën elektronike është e ndryshme në bashki të ndryshme (p.sh. 1% e vlerës së investimit në Bashkinë Tiranë dhe 5.000 Lekë në Bashkinë Durrës) dhe vendoset sipas kriterëve të përcaktuara me vendimet përkatëse të Këshillave Bashkiak. Riparaqitja e kërkesës për leje ndërtimi, pas mospranimit ose refuzimit të saj, trajtohet si kërkesë e re³⁶.

³⁵ Neni 27 i Ligjit 9632 datë 30.10.2006:
“2. Në rastin e ndërtimeve për qëllime banimi apo njësi shërbimi nga shoqëritë e ndërtimit, të cilat nuk destinohen për përdorim në sektorin e turizmit, industrisë apo përdorim publik, taksa e ndikimit në infrastrukturë është në masën 4 për qind deri 8 për qind të çmimit të shitjes për metër katror. Baza e taksës është vlera në lekë për metër katror e çmimit të shitjes së njërive të shërbimit apo ndërtesave për qëllime banimi. Çmimi i shitjes për metër katror bazohet në vlerën referuese të vlerës së tregut, sipas përcaktimeve në udhëzimin e Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banesave”, që miratohet çdo vit.
3. Në rastin e ndërtimeve të ndryshme nga ato të përcaktuara në pikën 2, të këtij neni, niveli i taksës shprehet si përqindje e vlerës së investimit dhe është 1 deri në 3 për qind e kësaj vlere, ndërsa për Bashkinë e Tiranës është 2 deri 4 për qind e saj. Për projektet e infrastrukturës, për ndërtimin e rrugëve kombëtare, të porteve, aeroportëve, tuneleve, digave, ndërtimit të infrastrukturës në energji, përfshirë makineritë dhe pajisjet për këto projekte, taksa e ndikimit në infrastrukturë të ndërtimeve të reja është 0,1 për qind e vlerës së investimit, por jo më pak se kostoja e rehabilitimit të infrastrukturës së dëmtuar, kur kjo kosto nuk është përfshirë në preventivin e investimit.
Për ndërtesat, të cilat janë në proces legalizimi, taksa e ndikimit në infrastrukturë e ndërtimeve të reja është 0,5 për qind e vlerës së investimit.
4. Këshilli Bashkiak miraton kategori dhe nënkategori për klasifikimin e investimeve, të cilat mund të përdoren për vendosjen e nivelit të taksës.”
³⁶ Neni 23/3 i VKM Nr. 408 datë 13.05.2015 (i ndryshuar)

³⁴ Me Ligjin Nr. 28/2017 “Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” (të ndryshuar) paragrafi 1 i Nenit 46 u ndryshua si më poshtë: “1. Taksa e ndikimit në infrastrukturë nga ndërtimet e reja zbatohet për zhvillimet e reja që sipas këtij ligji, kërkojnë pajisjen me leje ndërtimi dhe llogaritet sipas legjislacionit për sistemin e taksave vendore”.

SHTOJCA 3

INTERPRETIMI JURIDIK I NENIT 44 TË LIGJIT NR. 107/2014 *(i ndryshuar)*

NENI 44

SHQYRTIMI I KËRKESËS PËR LEJE NDËRTIMI

1. Autoriteti përgjegjës, sipas Nenit 27 të këtij ligji, shqyrton aplikimin për leje ndërtimi sipas parimit me një ndalesë, duke bashkërenduar punën me të gjitha autoritetet publike të specializuara që duhet të shprehen në lidhje me aplikimin.

2. Autoriteti përgjegjës vendos për lejen e ndërtimit brenda 60 ditëve nga dorëzimi i aplikimit për leje ndërtimi. Rregullorja e zhvillimit mund të përcaktojë afate më të shkurtra apo procedura të diferencuara për pajisjen me leje ndërtimi, për pun-

ime me impakt të ulët në territor apo për investime strategjike për vendin.

3. Në rast se autoriteti përgjegjës nuk merr vendim brenda afatit të mësipërm dhe struktura përgjegjëse e planifikimit pranë autoritetit vendor nuk ka dhënë mendim negativ lidhur me kërkesën, leja e ndërtimit konsiderohet e dhënë në heshtje. Miratimi në heshtje nuk zbatohet për lejet e ndërtimit që janë në kompetencë të KKT-së, si dhe për punime të tjera, përfshirë ato me rrezikshmëri të lartë, që përcaktohen nga rregullorja e zhvillimit apo rregullohen në mënyrë të veçantë nga legjislacioni në fuqi.

4. Në rast refuzimi të kërkesës për leje ndërtimi ose kundërshtimi të deklaratës paraprake për kryerjen e punimeve, vendimi duhet të jetë i arsyetuar.

A. Sipas interpretimit literal, afati i parashikuar nga dispozita ligjore nuk lë vend për një interpretim të ndryshëm. Rregulli i përgjithshëm i përcaktimit të afateve sipas kuptimit të zakonshëm në shoqëri është në ditë duke ju referuar kalendarit. Afati i përcaktuar “*ditë pune*” zakonisht përdoret në akte që rregullojnë punën e administratës e cila i ndërton proceset e brendshme duke patur në konsideratë ditët e punës së administratës. Ky nuk është rasti i Ligjit Nr. 107/2014 i cili është për përdorim jo vetëm të administratës por edhe të individëve, personave fizikë dhe juridikë. Ky lloj afati është përjashtim nga rregulli dhe si i tillë ose ligji duhet t’a shprehë specifikisht ose të autorizojë një akt tjetër nënligjor për t’a bërë një gjë të tillë.

B. Sipas interpretimit sistematik dhe në raport me të gjitha dispozitat e tjera të Ligjit Nr. 107/2014 të cilat nuk parashikojnë ndonjë afat ndryshe përveçse në “ditë”, afati 60 ditë është kalendarik.

C. Edhe sipas interpretimeve historik dhe teleologjik (qëllimor) konkluzioni mbetet i njëjtë. Duke iu referuar relacionit të depozituar në Kuvendin e Shqipërisë në fazën e shqyrtimit dhe miratimit të Ligjit Nr. 107/2014, është e qartë se interesi i palëve të përfshira (grupe interesi, ekzekutiv dhe ligjvënës) ishte përcaktimi dhe vendosja e afateve sa më të thjeshta, të qarta dhe në funksion të lehtësimit të procedurave në lidhje me lejet e zhvillimit dhe të ndërtimit dhe jo komplikimit të tyre. Në të gjitha raste publikut i është komunikuar afati “60 ditë” brenda të cilave merret përgjigje mbi aplikimin. Edhe sikur

dispozita të ishte e paqartë në këtë pikë, sërish ajo duhej të interpretohej në interes të subjektit që aplikon për leje ndërtimi dhe jo të administratës. Ligji gjithashtu për asnjë çast të vetëm nuk autorizon ndonjë akt apo institucion tjetër të vendosë ndonjë afat ndryshe apo të krijojë ndonjë normë tjetër juridike sikurse ka bërë VKM Nr. 408. Madje, Neni 44/2 autorizon aktet nënligjore të parashikojnë vetëm afate më të shkurtuara dhe procedura më të thjeshta, duke vendosur kështu kufizimet maksimale, përtej të cilave nuk mund të bëhet ndonjë parashikim tjetër përveçse kur ai është në favor të subjekteve që aplikojnë për leje ndërtimi. Konkretisht në Nenin 44/2 parashikohet se: “*Autoriteti përgjegjës vendos për lejen e ndërtimit brenda 60 ditëve nga dorëzimi i aplikimit për leje ndërtimi. Rregullorja e zhvillimit (lexo VKM) mund të përcaktojë afate më të shkurtra apo procedura të diferencuara për pajisjen me leje ndërtimi, për punime me impakt të ulët në territor apo për investime strategjike për vendin*”. Nisur nga kjo, një afat në ditë pune nuk mund të jetë më i shkurtër se një afat në ditë kalendarike. Së fundmi, vetë akti nënligjor VKM Nr. 408, fillimisht i ka patur të parashikuara në ditë (pra kalendarike) afatet e përgjithshme dhe ato të ndërmjetme që lidhen me procedurat e lejeve të ndërtimit. Më pas me çdo VKM ndryshuese të VKM bazë Nr. 408 është bërë kalimi gradual drejt afateve në ditë pune, të cilat janë përcaktuar si të tilla për çdo procedurë me shtesën e bërë me VKM Nr. 355 datë 19.04.2017 “Për Disa Shtesa dhe Ndryshime në VKM Nr. 408” në Nenin 45/2 sipas të cilës: “*Afatet e parashikuara në Rregullore llogariten në ditë pune*”.

SHTOJCA 4

PYETËSOR

MBI FUNKSIONIMIN E PORTALIT E-LEJE DHE IMPAKTIN MBI PËRMIRËSIMIN E KLIMËS SË INVESTIMEVE (SEKTORIN E NDËRTIMIT)

1 Gusht 2017

Rreth Pyetësorit

Sekretariati i Këshillit të Investimeve në funksion të punës përgatitore për mbledhjen e radhës së Këshillit të Investimeve (KI) me temë: *“Portali Elektronik i Lejeve të Ndërtimit. Impakti i tij në rritjen e transparencës dhe përmirësimin e klimës së investimeve në vend”*, ka zhvilluar një sërë konsultimesh paraprake me investitorë në fushën e ndërtimit, zyra projektimi, ekspertë të ndërtimit, Shoqatën e Ndërtuesve të Shqipërisë (SHNSH), institucione qendrore dhe vendore në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.

Qëllimi i takimeve të zhvilluara është *evidentimi*

i problematikave më kryesore dhe rekomandimeve të mundshme për përmirësime ligjore/rregullatore/administrative nga një bazë sa më e gjerë aktorësh të përfshirë në procedurat e pajisjes me leje zhvillimi apo ndërtimi.

Ky pyetësor vjen si bashkëpunim i Sekretariatit të KI me SHNSH me qëllim marrjen e opinioneve direkte nga komuniteti i ndërtuesve lidhur me procedurat administrative të pajisjes me leje ndërtimi apo për problematika të tjera që lidhen me fushën e investimeve në sektorin e ndërtimit. Gjetjet dhe sugjerimet e rezultuara nga ky pyetësor do të diskutohen në mënyrë të konsoliduar në mbledhjen e Këshillit të Investimeve. Rekomandimet e miratuara nga Këshilli i Investimeve do t'i paraqiten Qeverisë Shqiptare për konsiderime të mëtejshme.

Afati i plotësimit të pyetësorit është deri në datën 5 shtator 2017.

1. Si do t'a vlerësonit impaktin e portalit e-Lejet **për sektorin** tuaj duke e krahasuar me periudhën përpara aplikimit on-line?

- ☐ Ka disiplinuar afatet dhe procedurën e aplikimit
- ☐ Ofron më shumë transparencë
- ☐ Ka ulur korrupsionin
- ☐ Mundëson koordinim më të mirë institucional (qendror & lokal)
- ☐ Nuk ka ndryshuar asnjë gjë
- ☐ Tjetër (specifiko)

2. Listoni më poshtë elementet pozitive (risitë) që ka sjellë për **biznesin** tuaj implementimi i portalit e-Leje.

- a) -----
- b) -----
- c) -----
- d) -----
- e) -----

3. Listoni më poshtë elementet që ju konsideroni se duhen përmirësuar për funksionimin e portalit e-Leje dhe rekomandoni për secilën prej tyre se si mund të përmirësohen:

- a) -----

Rekomandim:-----

- b) -----

Rekomandim:-----

- c)-----

Rekomandim:-----

- d)-----

Rekomandim:-----

- e)-----

Rekomandim:-----

4. A është e qartë dhe transparente procedura administrative e shqyrtimit të aplikimit për lejet e zhvillimit/ndërtimit nga bashkitë/KKT? A është e unifikuar praktika e ndjekur në Bashki të ndryshme?
- ☐ Po
 - ☐ Jo
 - ☐ Tjetër *(specifiko nëse keni ndonjë koment shtesë)*

5. A keni marrë përgjigje për aplikimin tuaj për leje zhvillimi/ndërtimi brenda afateve ligjore? *(Shënim: 45 ditë për lejet e ndërtimit nga bashki dhe 90 ditë për leje ndërtimi nga KKT).*
- ☐ Po
 - ☐ Jo
 - ☐ Tjetër *(specifiko nëse keni ndonjë koment shtesë)*

5.1 Nëse keni marrë përgjigje pozitive (miratim) si do t'a vlerësonit eksperiencën tuaj për këto elemente?

a) Afatet e aplikimit dhe shqyrtimit të kërkesës

b) Procedurën e zbatuar

c) Kostot e aplikimit dhe taksën e infrastrukturës

d) Tjetër

5.2 Nëse keni marrë përgjigje negative (refuzim) si do t'a vlerësonit eksperiencën e aplikimit nëpërmjet portalit? A kanë qenë të argumentuara arsyet e refuzimit të kërkesës tuaj dhe a keni mbetur të qartë nga ky argumentim?

6. Si do t'a vlerësonit listën e dokumentave që duhet të depozitohen për aplikimin për leje zhvillimi/ndërtimi në portalin e-Lejet?

- ☐ Lista e dokumentave është e duhura
- ☐ Lista e dokumentave është e shkurtër. *(Listo më poshtë dokumentat që duhet të shtohen dhe komento.)*

- ☐ Lista e dokumentave është e gjatë. *(Listo më poshtë dokumentat që duhet të hiqen dhe komento.)*

- ☐ Tjetër (specifiko nëse keni ndonjë koment shtesë)

7. A ju është kërkuar që përveç dokumentave të listuara në portalin e-Leje, të dorëzoni edhe dokumenta/autorizime/vërtetime të reja të pakërkuara më parë?

- ☐ Jo
- ☐ Po

7.1 Nëse po, specifikoni më poshtë cilat dokumente ju janë kërkuar dhe si ju është argumentuar kjo kërkesë nga ana e bashkisë.

8. A keni aplikuar për leje ndërtimi për ndërtesa industriale (magazina, punishte, fabrika, stalla, etj.) apo objekte me qëllim turizmin (hotele, resorte, etj.) ?

- ☐ Jo
- ☐ Po

8.1 Nëse po, a ju është dashur të ndiqni procedurat e konvertimit të tokës të një destinacioni tjetër në tokë truall pranë ministrive të linjës. Cila ka qenë eksperiencia juaj?

8.2 A ju është kërkuar të ndiqni ndonjë procedure tjetër? Lutem specifikoni.

9. Cilët janë faktorët që ju mendeni se frenojnë apo nxitin investimet në këtë sektor?

- ☐ Informaliteti dhe konkurrenca e pandershme
- ☐ Barra administrative në institucionet qendrore
- ☐ Barra administrative në institucionet vendore
- ☐ Inspektimet nga institucionet
- ☐ Marrja e lejeve dhe licencave
- ☐ Barra fiskale
- ☐ Tjetër *(specifiko nëse keni ndonjë koment shitesë)*

10. A keni qenë subjekt inspektimi nga trupat e inspektimit?

- ☐ Jo
- ☐ Po (specifikoni) -----

10.1 Specifikoni cila ka qenë eksperiencia juaj në lidhje me elementet e mëposhtme?

- ☐ Numri i inspektimeve brenda një viti, dhe konkretisht nga sa inspektoriate?

- ☐ Profesionalizmi i inspektorëve

- ☐ Kohëzgjatja e inspektimit

- ☐ Njohjen dhe respektimin e bazës ligjore të inspektimit

- ☐ Rezultatet e inspektimit (Nëse ka patur efekt përmirësues për biznesin tuaj nga inspektimi)

11. Lutemi listoni çdo koment tjetër apo sugjerime mbi problematika të ndeshura në sektorin e ndër-
timit.

12. Lutemi listoni cdo problematikë tjetër në përgjithësi që ju do të sugjeronit për t'u diskutuar në
mbledhjet e ardhshme të Këshillit të Investimeve.

Faleminderit!
Për çdo paqartësi lutemi të na kontaktoni në: info@investment.com.al.

BIBLIOGRAFI

1. *EU Progress Report 2016*
2. *Albania Doing Business 2017*
3. *Albania's Economic Reform Programme 2016-2018*
4. *Planifikimi dhe Zhvillimi i Territorit në Shqipëri - Manual Teknik- 17 Nëntor 2015*
5. *Plani i Përgjithshëm Kombëtar/Dokumenti i Parë Kombëtar Për Planifikimin e Territorit 2015-2030;*
6. *USAID Business Enabling Project - Proposal of the Concept of Reform of Construction Permits in Serbia (June 2013)*
7. *Assessment of Constraint to Construction Permits in Serbia- Executive Summary-USAID*
8. *Hedhja e Dokumentave dhe Kërkesave për Leje në Regjistrin e Planifikimit të Territorit -Manual Teknik - Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit - AKPT.*
9. *Lista e Dokumentacionit Tekniko-Ligjor për Lejet e Ndërtimit-Bashkia Tiranë- Qershor 2017*
10. *Ligji për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit Nr. 107/2014 (i ndryshuar)*
11. *Ligji Nr. 9632 datë 30.10.2006 "Për Sistemin e Taksave Vendore".*
12. *Ligji Nr. 115/2015 "Për Ndarjen Administrative-Territoriale të Njësisë të Qeverisjes Vendore në RSH"*
13. *Ligji Nr. 139/2015 "Për Vetëqeverisjen Vendore".*
14. *VKM Nr. 408, datë 13.5.2015 "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar)*
15. *VKM Nr. 271, datë 06.04.2016, "Për Disa Ndryshime dhe Shtesa në VKM Nr. 408".*
16. *VKM Nr. 671 datë 29.07.2015 "Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit".*

17. *VKM Nr. 427 datë 08.06.2016 "Mbi Organizimin dhe Funkcionimin e Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit".*
18. *VKM Nr. 354 datë 11.05.2016 "Për Miratimin e Manualit të Tarifave për Shërbime në Planifikim Territori, Projektim, Mbikëqyrje dhe Kolaudim".*
19. *Vendim Nr.1 datë 30.07.2015 i Këshillit Kombëtar të Territorit (KKT) "Për Përcaktimin e Rregullave dhe Procedurave që do të ndiqen nga Autoritetet e Zhvillimit të Territorit Për Shqyrtimin e Kërkesave për Leje Ndërtimi deri në Miratimin e Planeve të Përgjithshme Vendore".*
20. *Vendim Nr.5 datë 29.12.2014 i Këshillit Kombëtar të Territorit (KKT) "Për Identifikimin e Zonave të Urbanizuara në të gjithë Territorin e RSh dhe Miratimin e Hartave ku Mund të Ndërhyet në Funkcion të Zhvillimit Urban"*
21. *VKM. Nr.283, datë 01.04.2015 "Për Përcaktimin e Tipeve, Rregullave, Kriteve dhe Procedurave për Ndërtimin e Objekteve për Prodhimin, Ruajtjen dhe Përpunimin e Produkteve Bujqësore dhe Blegtorale në Tokë Bujqësore", (i ndryshuar);*
22. *Ligj. Nr. 8752 datë 26.03.2001 "Për Krijimin dhe Funkcionimin e Strukturave për Administrimin dhe Mbrojtjen e Tokës" (i ndryshuar)*
23. *Ligj. Nr. 9244 datë 17.06.2004 "Për Mbrojtjen e Tokës Bujqësore" (i ndryshuar)*
24. *VKM Nr. 410 datë 27.06.2012 "Për Përcaktimin e Rregullave dhe të Procedurave të Ndryshimit të Kategorive të Resurseve të Tokës" (i ndryshuar)*
25. *Urdhër i Kryeministrit Nr. 143 datë 03.11.2015 "Për Ngritjen dhe Funkcionimin e Strukturave Përgjegjëse për Bashkërendimin e Punës me Agjencinë e Zhvillimit të Territorit"*
26. *Udhëzim Nr. 5557 datë 12.06.2017 "Për Shqyrtimin Paraprak të Përputhshmërisë me Politikën, Strategjinë dhe Legjislacionin Sektorial të Ministrisë të Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes si dhe Kriteret Teknike të Veçanta për Miratimin/ Pëlqimin/Autorizimin e Lejeve të Zhvillimit/ Ndërtimit, që Miratohen nga KKT dhe Kërkesave për Konvertimin e Tokës Bujqësore në Tokë Urbane (Truall) ose Çështjet që Lidhen me Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit"*

RRETH KËSHILLIT TË INVESTIMEVE NË SHQIPËRI

Këshilli i Investimeve ka si qëllim rritjen e besimit të ndërsjellë midis biznesit dhe qeverisë duke kontribuar në institucionalizimin e dialogut mbi politikat në vend. Kontribuon në reformat kombëtare dhe procesin e tranzicionit ekonomik duke ndihmuar në përmirësimin e institucioneve, ligjeve dhe politikave që promovojnë mirëfunksionimin e tregut.

Dr. Diana Leka (Angoni)

Drejtoresh e Sekretariatit
lekad@investment.com.al

Elvis Zerva

Ekspert Ligjor dhe Rregullator
zervae@investment.com.al

Elida Fara

Eksperte Ekonomike
farae@investment.com.al

Xaira Shurdha

Eksperte për Monitorimin dhe Bashkëpunimin
shurdhax@investment.com.al

Elisa Lula

Oficere Administrative dhe Komunikimi
lulae@investment.com.al

Publikuar nga Sekretariati i Këshillit të Investimeve (SKI), Dëshmorët e Kombit, Tiranë, Shqipëri
info@investment.com.al / www.investment.com.al / SKI është përgjegjëse për përmbajtjen e këtij publikimi.

 Albania Investment Council  ALInvestCouncil  Albania Investment Council