SHOQATA E NDERTUESVE TE SHQIPERISE
ALBANIAN CONSTRUCTORS ASSOCIATION
Miratuar me Vendim Nr. 38 date 12.10.2001 te Gjykates se Tiranes
Llogaria bankare, Banka Kombetare Tregetare. Dega 2. Tirane, Nr. 402002214

Nr. Prot. 3

Tiranë, më 4.11.2026

Drejtuar: Z. Edi Rama,

Kryeministër i Republikës së Shqipërisë

Për dijeni: Z. Enea Karakaçi,
Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë;

Entit Rregullator të Energjisë (ERE);

Agjencisë së Zhvillimit të Territorit (AZHT) – Sekretariatit Teknik të KKTU-së;

Bashkisë Tiranë;

OSHEE Group sh.a.- OSSH sh.a./ FSHU sh.a.

Shoqërive Rajonale të Ujësjellës Kanalizimeve;

Agjencisë Shtetërore të Kadastrës;

Komisionit për Çështjet e Brendshme dhe të Mbrojtjes dhe Komisionit për Burimet Natyrore, Infrastrukturën dhe Zhvillimin e Qëndrueshëm, Kuvendi i Shqipërisë.

Lënda: Kërkesë për ndryshimin e nenit 13 (pikat 1 dhe 2) dhe të nenit 10/1 (pika 2) të ligjit nr. 8402, datë 10.9.1998, "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit", të ndryshuar me aktin normativ nr. 7, datë 1.10.2025 (i miratuar me ligjin nr. 60/2025, datë 6.11.2025), dhe për masa të menjëhershme administrative

I nderuar Kryeministër,

Shoqata e Ndërtuesve të Shqipërisë mbështet qëllimin e paketës ligjore të 1 tetorit 2025 (aktet normative nr. 7 dhe nr. 8) për disiplinimin e ndërtimeve. Një vit pas hyrjes në fuqi, dy dispozita të nenit 13 të ligjit nr. 8402, datë 10.9.1998, po bllokojnë objektet me leje që ndodhen në fazën e fundit dhe mijëra blerës që kanë paguar dhe presin të marrin banesat. Ju drejtohemi me propozime konkrete, të zbatueshme pa cenuar qëllimin e ligjit.

Qëllimi i kësaj kërkese është eliminimi i ri-aplikimeve për kolaudime pranë OSSH-së dhe Shoqërive Rajonale të Ujësjellës Kanalizimeve pas marrjes së certifikatës së përdorimit në objektet e reja. OSSH dhe Shoqëritë Rajonale të Ujësjellës Kanalizimeve të lëshojnë kolaudimet përfundimtare që në fazën kur kompanitë aplikojnë në bashki për konfirmimin përfundimtar të akteve të kontrollit, në mënyrë që pas certifikatës së përdorimit kompanitë të mos kenë nevojë të ribëjnë aplikim për aktivizimin e rrjeteve përkatëse. Kjo ul ndjeshëm kohën dhe kostot e procedurës.

1. Problemi

Neni 13, pika 2, i ligjit nr. 8402 lejon lidhjen e njësive individuale me rrjetin e ujit dhe të energjisë elektrike vetëm pas certifikatës së përdorimit, "përveç lidhjeve të nevojshme për punimet në kantier". Pa energji nuk kryhen provat me ngarkesë që kërkon vetë ligji (neni 11, shkronja "c", i ligjit nr. 8402; neni 10, pika 4, i rregullores së miratuar me VKM nr. 448, datë 31.7.2025, "Për miratimin e rregullores së zbatimit të punimeve të ndërtimit dhe të rregullave të kantierit"), nuk mbyllet kolaudimi dhe nuk lëshohen aktet e OSSH-së, dhe inspektimi final i ashensorëve, që janë dokumente të detyrueshme për certifikatën (neni 27/2 i rregullores së miratuar me VKM nr. 408, datë 13.5.2015, "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar). Rrethi mbyllet: pa energji elektrike nuk ka certifikatë, pa certifikatë nuk ka energji elektrike.

Kolaudimi nga Shoqëritë Rajonale të Ujësjellës Kanalizimeve miratohet mbi aplikimet për kontratat individuale të çdo njësie, por lidhja faktike nuk bëhet, ndërkohë që faturimi vazhdon çdo muaj si një kosto direkte që i faturohet kompanive të ndërtimit. Pas marrjes së certifikatës, kompanitë detyrohen të aplikojnë sërish pranë OSSH-së dhe Shoqërive Rajonale të Ujësjellës Kanalizimeve për aktivizimin e rrjeteve, edhe pse kolaudimi është kryer më parë.

Neni 13, pika 1, kushtëzon lëshimin e certifikatës, "në çdo rast", nga konfirmimi i aktit të kontrollit nga njësia e vetëqeverisjes vendore për fazën e përfundimit të fasadave (neni 10/1, pika 1, shkronja "dh"), ndërsa neni 10/1, pika 2, i jep asaj 15 ditë për kontrollin fizik, pa asnjë pasojë nëse afati kalon. Miratimi në heshtje i certifikatës, i parashikuar nga ligji nr. 107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar (neni 3, pika 18, dhe neni 42), dhe nga VKM nr. 408, datë 13.5.2015 (neni 27), mbetet kështu i pazbatueshëm.

Në Bashkinë Tiranë ky mekanizëm e ka kthyer vonesën administrative në bllokim të plotë. Aplikimet për konfirmimin e akteve të kontrollit dhe për certifikata presin me muaj në sistemin e-Leje; karta e shërbimit e bashkisë parashikon 30 ditë dhe dokumente noteriale që ligji nuk i kërkon; asnjë afat nuk prodhon pasojë. Kostot i mbajnë kompanitë (penalitete kontraktore, garanci, interesa) dhe blerësit (qira të paguara tej parashikimeve, pamundësi regjistrimi, banesa të paguara e të papërdorura për kohë të gjatë). Sipas të dhënave të OSSH-së, të cituara në relacionin e projektligjit të depozituar në Kuvend më 14.10.2026, deri në tetor 2026 ishin pezulluar rreth 1.013 kërkesa dhe refuzuar 779 vetëm për njësi ekzistuese.

2. Kërkesat tona:

(1) Ndryshim ligjor, me nismë të Këshillit të Ministrave ose si amendament i projektligjit "Për një ndryshim në ligjin nr. 8402" (nismë e dep. Besa Spaho, depozituar më 14.10.2026), që:

a) lejon shprehimisht lidhjen e objektit me rrjetet në emër të zhvilluesit/zbatuesit për provat, kolaudimin, inspektimet dhe mirëmbajtjen deri në certifikatë;

b) parashikon se akti i kontrollit i paverifikuar nga njësia e vetëqeverisjes vendore brenda 15 ditëve konsiderohet i konfirmuar, pa cenuar të drejtën e saj për kontroll fizik dhe masa pas konfirmimit, dhe se certifikata e përdorimit brenda 30 ditëve gjenerohet nga e-Leje si e miratuar në heshtje;

c) detyron OSSH-në dhe Shoqëritë Rajonale të Ujësjellës Kanalizimeve të lëshojnë kolaudimet përfundimtare që në fazën e konfirmimit përfundimtar të akteve të kontrollit, përpara certifikatës së përdorimit, në mënyrë që pas certifikatës aktivizimi i rrjeteve të mos kërkojë aplikim të ri nga kompanitë;

ç) përmban dispozitë kalimtare për objektet me akt kolaudimi ose aplikim për certifikatë të depozituar para hyrjes në fuqi. Teksti i propozuar bashkëlidhet (Aneksi 1).

(2) Afate me pasoja për çdo institucion: 15 ditë për njësinë e vetëqeverisjes vendore për verifikimin e aktit të kontrollit (neni 10/1, pika 2); 30 ditë për certifikatën e përdorimit; 30 ditë për ASHK-në për regjistrimin; 60 ditë pune për OSSH-në për lidhjen e objektit, sipas rregullores së ERE-s; dhe përgjegjësi personale e nëpunësit për mosveprim, siç u vendos tashmë për vonesën në lëshimin e lejes së ndërtimit.

(3) Masa të menjëhershme, brenda 15 ditëve, pa pritur ndryshimin e ligjit: udhëzim i Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë që sqaron se lidhja e objektit për prova dhe kolaudim hyn te "lidhjet e nevojshme për punimet në kantier"; inventar i aplikimeve në pritje në Bashkinë Tiranë dhe plan 60-ditësh për shlyerjen e tyre, me përforcim të stafit të kontrollit në terren; raport mujor publik nga AZHT, nëpërmjet e-Leje, për kohën e përpunimit sipas bashkive; nisja nga ERE e ndryshimit të rregullores së lidhjeve të reja me procedurë dyfazore (lidhja e objektit dhe kolaudimi përfundimtar para certifikatës, aktivizimi i njësive pas saj, pa riaplikim).

(4) Ngritja e një grupi pune ndërinstitucional (MIE, AZHT, ERE, OSSH, FSHU, Shoqëritë Rajonale të Ujësjellës Kanalizimeve, ASHK, Bashkia Tiranë) me pjesëmarrjen e shoqatës, me mandat 60-ditësh për projektligjin dhe aktet nënligjore.

Shoqata vë në dispozicion të dhënat e anëtarëve, rastet konkrete dhe tekstin e propozuar ligjor dhe kërkon një takim me institucionet përgjegjëse brenda muajit.

Me respekt,

Erjon Harizi
Kryetar i Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë

ADRESA E BORDIT DREJTUES: BULEVARD1 "ZHAN D'ARK", KULLA 2, TIRANE
Cel 0694091670 info.shnsh@gmail.com