

UNIVERSITETI I EVROPËS JUGLINDORE  
УНИВЕРЗИТЕТ НА ЈУГОИСТОЧНА ЕВРОПА  
SOUTH EAST EUROPEAN UNIVERSITY



Fakulteti i Drejtësisë

Правен факултет

Faculty of Law

## STUDIMET PASDIPLOMIKE – CIKLI I DYTE

### TEZA:

# Legalizimi i objekteve pa leje ndërtimi në legjislacionin dhe praktikën e Republikës Maqedonisë

Kandidati:

Valon Aqifi

Mentor:

Doc. Dr. Arta Selmani-Bakiu

Gusht, 2020

## DEKLARATA E AUTORËSISË

Nën përgjegjësinë time personale, deklaroj se përmbajtja e temës së magjistraturës së paraqitur është punë origjinale e shkruar prej meje, e cila nuk është prezantuar asnjëherë para ndonje institucioni tjetër për vlerësim dhe nuk është botuar i tëri ose pjesë të veçanta të tij. Te gjitha referencat dhe citimet ne tekst janë bërë në bazë të burimeve të paraqitura në fusnota.

Me respekt

Valon Aqifi

(  )

# Abstrakti

---

Objektet e ndërtuara pa licenca njihen përgjithësisht si ndërtime pa leje, dhe janë fenomene që kanë ndodhur menjëherë pasi Republika e Maqedonisë së Veriut shpalli pavarësinë e saj.

Pengesat që kanë të bëjnë me tregtinë juridik të vendit nën ndikimin e socializmit (pronësia shtetërore), tipike për periudhën para shpalljes së pavarësisë (1991), i shoqëruar nga migrimi përshpejtimin e popullsisë nga zonat rurale drejt atyre urbane, shpenzimet e larta lidhur me ndërtimin e rregullt të ndërtesave, si dhe fuqinë e dobët ekonomike të popullatës, janë përmendur vetëm disa nga arsyet që kontribuojnë në fenomenin e objekteve të ndërtuara pa leje, dmth ndërtimet pa leje.

Në përputhje me rregulloret ligjore, objektet që janë ndërtuar pa leje ndërtimi, ose objekte të ndërtuara në kundërshtim me lejen e ndërtimit dhe përtej qëllimit të planifikimit, do të konsiderohen si objekte të ndërtuara pa licenca. (DIMOVA, 2019)

Ndërtimi i paligjshëm ndikon seriozisht mjedisin, aspektet sociale dhe ekonomike të shoqërisë për shkak të sistemeve të papërshtatshme të infrastrukturës, menaxhimit të dobët të mbetjeve të ngurta, mirëmbajtjes së dobët të infrastrukturës bazë, ndërhyrjeve të paautorizuara të ndërtesave ekzistuese që mund të ndikojnë në stabilitetin e strukturës, kapitalin e mbyllur në ndërtesa pa leje, pronarë / përdorues të ndërtesave pa leje që nuk kanë qasje në hua ose hipoteka, etj. statusi juridik i ndërtesës pa leje fitohet pasi të jetë regjistruar në librin publik për të drejtat e pasurive të paluajtshme dhe të përfshihet në dokumentacionin e planifikimit urban në një mënyrë dhe procedurë të përcaktuara me ligj.

Procesi i trajtimit të ndërtesave pa leje në Republikën e Maqedonisë filloi në Mars 2011, me hyrjen në fuqi të Ligjit për trajtimin e ndërtesave të ndërtuara në mënyrë të paligjshme. Në të njëjtën kohë filloi paraqitja e aplikacioneve për përcaktimin e statusit juridik të ndërtesave të ndërtuara pa leje. Procedura për përcaktimin e statusit juridik të ndërtesave të paligjshme zbatohet nga autoriteti shtetëror përgjegjës për planifikimin hapësinor, d.m.th. Ministria e Transportit dhe Lidhjeve dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore. (Mihailova, 2015)

# Апстракт

---

Изградените објекти без лиценци се општо познати како нелегални градби и се феномени што се појавиле веднаш откако Република Македонија прогласи независност.

Пречките поврзани со правната трговија во земјата под влијание на социјализмот (државната сопственост), типични за периодот пред прогласувањето на независноста (1991), придружени со миграција, забрзување на населението од рурални во урбани области, високите трошоци поврзани со редовната градба на објекти, како и слабата економска моќ на населението, се само некои од причините што придонесуваат за појава на бесправно изградени објекти, односно дивоградби.

Во согласност со законските регулативи, изградените објекти без одобрение за градба, или објектите изградени спротивно на дозволата за градба и надвор од опсегот на планот, се сметаат за објекти изградени без лиценца (Димова, 2019).

Нелегалното градење сериозно влијае на животната средина, социјалните и економските аспекти на општеството, како резултат на несоодветниот инфраструктурен систем, лошото управување со цврстиот отпад, слабото одржување на основната инфраструктура, неовластените интервенции на постојните зградби што можат да влијаат на стабилноста на структурата, затворен капитал во дивоградби, сопственици / корисници на дивоградби кои немаат пристап до заеми или хипотека, итн. Правниот статус на дивоградбите се стекнува откако ќе се запише во јавната книга за права на недвижен имот и ќе биде вклучен во урбанистичката планска документација на начин и постапка што се утврдени со закон.

Процесот на одредување на статусот на дивоградбите во Република Македонија започна во март 2011-та година, со влегувањето во сила на Законот за легализирање на бесправно изградени објекти.

Во исто време, започна и поднесувањето на апликации за утврдување на правниот статус на бесправно изградените објекти. Постапката за утврдување на правниот статус на дивоградбите го спроведува државниот орган надлежен за просторно планирање, т.е. Министерството за транспорт и врски и единици на локална самоуправа (Михајлова, 2015)

# Abstract

---

Buildings that are constructed without licenses are generally known as illegal constructions, and are phenomena that have occurred after the Republic of Macedonia declared its independence.

Obstacles related to the legal trade of the country under the influence of socialism (state ownership), typical for the period before the declaration of independence (1991), accompanied by migration, acceleration of the population from rural to urban areas, high costs related to construction of buildings, as well as the weak economic power of the population are only some of the mentioned reasons that contribute to the phenomenon illegally constructed buildings, i.e. illegal constructions.

In accordance with legal regulations, buildings that have been constructed without permit, or buildings constructed in violation with the construction permit and beyond the scope of the planning, shall be considered as buildings constructed without license (DIMOVA, 2019).

Illegal construction seriously affects the environment, social and economic aspects of society due to inadequate infrastructure systems, poor management of solid waste, poor maintenance of basic infrastructure, unauthorized interventions of existing buildings that may affect the stability of structure, closed capital in illegal buildings, owners/ users of illegal buildings that do not have access to loans or on immovable property rights and included in the urban planning documentation in a way and procedure prescribed by law.

The process of managing with illegal buildings in the Republic of Macedonia began in March 2011, with the entry into force of the Law on Treatment of Illegally Constructed Buildings. At the same time, the submission of applications for determining the legal status of illegally constructed buildings began. The responsible for spatial planning, i.e. the Ministry of Transport and Communications and local self-government units (Mihailova, 2015).

# Përmbajtja:

---

Abstrakti.....	i
Abstract.....	iii
Përmbajtja:.....	v
Lista e figurave .....	vii
Hyrje.....	2
Kapitulli I - Kuptimi i procesit të legalizimit të një objekti .....	3
Historia e vendit dhe situata me ndërtime të paligjshme .....	7
Ndërtimi i paligjshëm në mjedisin urban – arsyet.....	8
Ligji i legalizimit na dëshmon se nuk ka planifikim, ka vetëm vjedhje të hapësirës .....	10
Si realizohet procedura e legalizimit.....	12
Fillon legalizimi i ndërtimeve pa leje në Maqedoni .....	13
Ndërtimi dhe regjimi ligjor i objekteve të paligjshme deri në miratimin e Ligjit për trajtimin e objekteve të ndërtuara pa leje .....	14
KAPITULLI II - LIGJI PER TRAJTIMIN E OBJEKTEVE TË NDËRTUARA PA LEJE .....	16
Si percaktohet statusi ligjor i një objekti të paligjshëm? .....	17
Përcaktimi i statusit ligjor të një objekti të paligjshëm.....	17
Cilat janë autoritetet kompetente për realizimin e procedurës? .....	17
Si realizohet kërkesa për përcaktimin e statusit juridik? .....	18
Përmbajtja e kërkesës për përcaktimin e statusit ligjor të objekteve të paligjshme .....	18
Përmbajtja e kërkesës për përcaktimin e statusit ligjor të objekteve të paligjshme që janë objekte të infrastrukturës së linjës.....	20
Procedura e inspektimit në ngjarje.....	21
Si arrihet deri te ndërprerja e procedurës? .....	21
Përcaktimi i pëlqimit urban.....	23
Kostoja e lëshimit të lejes së ndërtimit.....	24
KAPITULLI III - KUSHTET PËR LËSHIMIN E MIRATIMIT URBAN PËR OBJEKTE TË PALIGJSHME.....	30
KUSHTET PËR LËSHIMIN E MIRATIMIT URBAN PËR OBJEKTE TË PALIGJSHME .....	34
Kushte për lëshimin e pëlqimit urbanistik për objekte pa leje që janë objekte infrastrukturore të linjave .....	35

Kushte për lëshimin e pëlqimit urbanistik për mjete dhe rrjete për komunikime elektronike të ndërtuara/vendosura pa leje .....	36
Përmbushja e standardeve kryesore .....	38
Pëlqimi për përcaktimin e statusit ligjor .....	38
Kompensimi për përcaktimin e statusit ligjor .....	39
Vendimi për verifikimin e statusit ligjor .....	41
Procedura e ankimit .....	43
Blerja e tokës në pronësi të Republikës së Maqedonisë në të cilën është ndërtuar objekti ilegalisht ..	43
KAPITULLI IV - PROCEDURA PËRFUNDIMTARE E NJË OBJEKTI TË PALIGJSHËM.....	45
Heqja e objekteve pa leje ndërtimi .....	45
Vendimi kryesor mbi zonat potencialisht të paqendrueshme.....	46
Regjistri i kërkesave të parashtruara për përcaktimin e statusit ligjor të objekteve të paligjshme .....	46
Realizimi i mbikëqyrjes .....	47
Dispozitat kryesore kundërvajtesë .....	47
Dispozitat kalimtare dhe përfundimtare .....	48
Kapitulli V: Studim rasti Komuna e Kumanovës.....	50
Rezultatet e fituara përmes metodës empirike .....	50
Intervistat e realizuara .....	55
Përfundimi .....	57
BIBLIOGRAFIA.....	61

# Lista e figurave

---

Figura 1 Numri i kërkesave të paraqitura .....	5
Figura 2 Harta e Maqedonisë Veriore.....	7
Figura 3 EKSTRAKTI NGA PLANI URBANISTIK .....	30
Figura 4 Kërkesa për planin urbanistik.....	32
Figura 5 Sa është i rëndësishëm legalizimi për objektet?.....	50
Figura 6 A ka filluar procedura e legalizimit të objekteve në vendin tuaj? .....	51
Figura 7 A janë të vetëdëshëm njerëzit për procedurën e legalizimit?.....	51
Figura 8 A janë të legalizuar objektet në bazë të ligjit për legalizim?.....	52
Figura 9 A është i informuar pala për ngecjen e procedurës të legalizimit? .....	52
Figura 10 A janë të informuar palët në kohë për mungesë të dokumentacionit që duhet të dorëzohet gjatë procedurës së legalizimit? .....	53
Figura 11 Sa është afati i caktuar për legalizimin e objekteve?.....	53
Figura 12 Nëse pala nuk e dorëzon dokumentacionin e kërkuar në kohë, a refuzohet kërkesa për legalizim? .....	54
Figura 13 Nëse pala nuk dorëzon Elaborat në kohë të caktuar, a i refuzohet kërkesa për legalizim palës? .....	54
Figura 14 Brenda sa ditëve duhet të informohet pala për marrjen e vendimit që është legalizuar objekti? .....	55



# Hyrje

---

Njësitë e vetëqeverisjes lokale në Republikën e Maqedonisë kanë kompetenca të veta burimore në fushën e urbanizmit, planifikimit hapësinor dhe dhënien e lejeve për ndërtim. Këto kompetenca burimore të komunave në Republikën e Maqedonisë u janë të garantuara me katër akte ligjore, edhe atë: Ligjin për planifikimin hapësinor dhe urbanistik; Ligjin për ndërtim; Ligjin për tokën ndërtimore dhe Ligjin për kadastrën e patundshmërive.

Ndërtimi është një nocion i gjerë i cili paraqet një proces (me Ligj i rregulluar në mënyrë përkatëse) i cili përfshin hartimin e dokumentacionit projektues, për ndërtimin e një objekti të ri, për mbindërtimin dhe zgjerimin e objektit ekzistues, për rikonstruimin dhe adaptimin e objektit ekzistues që përfshinë punët tokësore, kryerjen e konstruksionit ndërtimor, kryerjen e punëve ndërtimore të instalimit dhe kryerjen e punëve përfundimtare ndërtimore, instalimin e impianteve ose pajisjeve, dhe punë të tjera me të cilat formohet tërësia e ndërtimit, por edhe kryerje e punëve përgatitore dhe kryerje e punëve të mëparshme. Nga ana tjetër, me nocionin ndërtim përfshihet gjithçka që ka ndodhur me ndërtimin dhe lidhet me tokën, kurse paraqet një tërësi fizike, tekniko-teknologjike dhe ndërtimore, së bashku me instalimet e ndërtuara, gjegjësisht pajisjet. Një nocion kështu i definuar i ndërtimit, supozon edhe detyrim për regjistrimin e tij në librat publike në Agjencinë për kadastrën e patundshmërive edhe atë regjistrimi i objektit dhe të drejtat përkatëse mbi të njëjtin dhe regjistrimi i të drejtave të tokës të ngarkuar me ndërtimin. Pjesëmarrësit në ndërtim janë: bartësi i së drejtës të ndërtimit dhe persona juridik që kryejnë punët e projektimit, auditimit, kryerjes dhe mbikëqyrjes së ndërtimit. I gjithë procesi i ndërtimit fillon me marrjen e lejes për ndërtim, mbindërtim, zgjerim, dhe lejes për adaptim, ridedikim, rikonstruksion, etj. Ekzistojnë edhe objekte për të cilët nuk jepet leje për ndërtim, por për të njëjtit në një procedurë të përcaktuar jepet Vendimi. Në Republikën e Maqedonisë rëndësi të madhe u kushtohet investitorëve, kurse me nocionin investitor, siç është definuar në Ligj, nënkuptohet çdo bartës i të drejtës së ndërtimit, i cili mund jetë person juridik ose fizik, pronar i tokës në të cilën ndërtohet objekti, një person i cili ka fituar të drejtën e një qiraje afatgjate të tokës ndërtimore, koncesionar, bartës i të drejtës të servitutit për qëllime të ndërtimit, një person të cilit pronari i tokës ose bartësi i së drejtës së qirasë afatgjate të tokës ndërtimore i ka transferuar të drejtën e ndërtimit me veprim ligjor dhe një person i cili ka fituar të drejtën e

ndërtimit me vendim të gjykatësit të falimentimit gjatë shitjes të së drejtës të ndërtimit në një procedurë falimentimi. Investitori ka për detyrim që projektimin, auditimin e projekteve, ndërtimin dhe mbikëqyrjen e ndërtimit të objekteve, tua jep personave juridik që i plotësojnë kushtet konform ligjit. Procesi i ndërtimit konsiderohet si proces zhvillimor për njësitë e vetëqeverisjes lokale, e veçanërisht ndërtimi i objekteve ekonomike që supozojnë më shumë vende të ardhshme të punës dhe rritje të ekonomisë lokale. Me ndërtimin bëhet edhe mobilizimi kapitalit dhe resurseve me çka ndihmohet zhvillimi ekonomik lokal. Prandaj, çdo komunë veç e veç, por edhe Republika e Maqedonisë, me masa të veçanta angazhohet që të tërheq dhe të stimulojë numër sa më të madh të investitorëve që do të investojnë në ciklin ndërtimor, Perishiq shkruan per Republikën e Maqedonise Veriore. (Perishiq, et al., 2017)

# Kapitulli I - Kuptimi i procesit të legalizimit të një objekti

---

## Nocioni I objekteve pa leje ndërtimi

Ndërtimi i paligjshëm ka një ndikim të madh në mjedis, si dhe në aspektin social dhe ekonomik të një shoqërie, për shkak të cenueshmërisë së objekteve ndaj fatkeqësive natyrore, mirëmbajtjes së dobët të infrastrukturës bazë dhe ndërtesave, ndërhyrjeve informale të ndërtimeve ekzistuese që mund të ndikojnë në stabilitetin e vetes ndërtimin e sistemeve të papërshtatshme të kanalizimit, menaxhimin e dobët të mbetjeve të ngurta, heqjen e paligjshme të mbeturinave, transaksionet joformale dhe humbjen e të ardhurave në një nivel të centralizuar dhe të decentralizuar.

Procesi legalizimit të objekteve informale lindi si një domosdoshmëri e kohës për bërjen legale të objekteve pa leje të ndërtuara në territore të ndryshme të vendit, në zona me pronar privat ose shtet, të cilat janë ndërtuar pa një plan urbanistik të miratuar më parë nga pushteti qendror apo vendore dhe ku janë zaptuar toka bujqësore, zona historike, muzeale dhe arkeologjike, rrugë, oborre shkollash, kanale vaditëse dhe kullues, troje publik, zona bregdetare, etj. (Metko, 2016)

Sipas gazetës zyrtare të Republikës së Maqedonisë<sup>1</sup>: I. DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Subjekti i Ligjit, neni 1:

Me këtë ligj rregullohen kushtet, mënyra dhe procedura për evidentim, përcaktim të statusit juridik dhe sanksionim të objekteve të ndërtuara pa leje.

Neni 2

Si objekte të ndërtuara pa leje sipas këtij ligji nënkuptohen objekte me rëndësi për Republikën në pajtim me Ligjin për ndërtim dhe ligj tjetër, objekte me rëndësi lokale në pajtim me Ligjin për ndërtim dhe objekte të institucioneve shëndetësore për mbrojtje shëndetësore primare, sekondare

---

<sup>1</sup> (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndërtuara pa leje, 2011)

dhe terciare që janë ndërtuar pa leje për ndërtim ose në kundërshtim me lejen për ndërtim, si dhe pjesë të objekteve me rëndësi për Republikën dhe me rëndësi lokale (ndërtime shitesë dhe mbindërtime) të objekteve me rëndësi për Republikën dhe me rëndësi lokale dhe objekteve të institucioneve shëndetësore për mbrojtje shëndetësore primare, sekondare dhe terciare që janë ndërtuar pa leje për ndërtim ose në kundërshtim me lejen për ndërtim, në përfshirjen e planit dhe jashtë përfshirjes së planit.

Objektet e ndërtuara në mënyrë të paligjshme do të thotë objekte që janë ndërtuar pa leje ndërtimi ose në kundërshtim me lejen e ndërtimit brenda dhe jashtë fushës së planifikimit.

Ndërtimi i paligjshëm ka një ndikim të madh në mjedis, aspektet sociale dhe ekonomike të një shoqërie për shkak të sistemeve të papërshtatshme të infrastrukturës, menaxhimit të dobët të mbetjeve të ngurta, mirëmbajtjes së dobët të infrastrukturës themelore, ndërhyrjeve informale në ndërtesat ekzistuese që mund të ndikojnë në stabilitetin e vetë ndërtesës, kapitali është bllokuar në ndërtesa të ndërtuara në mënyrë të paligjshme, pronarët / përdoruesit e ndërtesave të ndërtuara pa leje nuk kanë qasje në kredi ose hipoteka etj.

Përcaktimi i statusit juridik të një objekti të paligjshëm nënkupton regjistrimin e objekteve të paligjshme në librin publik për regjistrimin e të drejtave të pasurive të paluajtshme dhe përfshirjen e tyre në dokumentacionin e planifikimit urban, në një mënyrë të përcaktuar me ligj.

Procesi i trajtimit të objekteve të ndërtuara ilegalisht në Republikën e Maqedonisë filloi në mars 2011 me hyrjen në fuqi të Ligjit për Trajtimin e Objekteve të Ndërtuara në Mënyrë të Paligjshme, që nga fillimi i paraqitjes së kërkesave për vërtetimin e statusit ligjor të ndërtimeve pa leje.

Procedura për përcaktimin e statusit ligjor të një objekti të paligjshëm kryhet nga organi i administratës shtetërore kompetent për fushën e rregullimit hapësinor - Ministria e Transportit dhe Lidhjeve dhe njësitë e vetëqeverisjes lokale - komunat.

Me qëllim të njohjes së situatës me procesin e trajtimit të objekteve të paligjshme të ndërtuara në Republikën e Maqedonisë dhe efekteve të arritura,<sup>2</sup> ata kanë kryer auditimin e efektivitetit të

---

<sup>2</sup> Organi i administratës shtetërore kompetent për fushën e rregullimit hapësinor

procesit të legalizimit të ndërtimeve të paligjshme të ndërtuara në Republikën e Maqedonisë në periudhën 2011-2014.

Auditimi zbuloi se para miratimit të Ligjit për trajtimin e ndërtesave të ndërtuara pa leje, institucionet kompetente nuk kanë të dhëna për numrin e saktë të ndërtesave të ndërtuara pa leje në territorin e Republikës së Maqedonisë. Në disa komuna, numri i supozuar i ndërtesave të ndërtuara në mënyrë të paligjshme ishte praktikisht shumë më i ulët, që buron nga kërkesat e legalizuara të paraqitura, të cilat zakonisht kanë të bëjnë me azhurnime shtëpiake dhe ndihmëse.

Nga përgjigjet e pranuar në pyetësin e dorëzuar në komuna, nga 74 komuna kanë marrë të dhëna për: numrin e aplikacioneve të dorëzuara deri në afatin e fundit për paraqitjen, vendimet e lëshuara, kërkesat për procedurë dhe kërkesat e paplota deri më 31.12.2014 dhe janë paraqitur në grafikun e mëposhtëm.

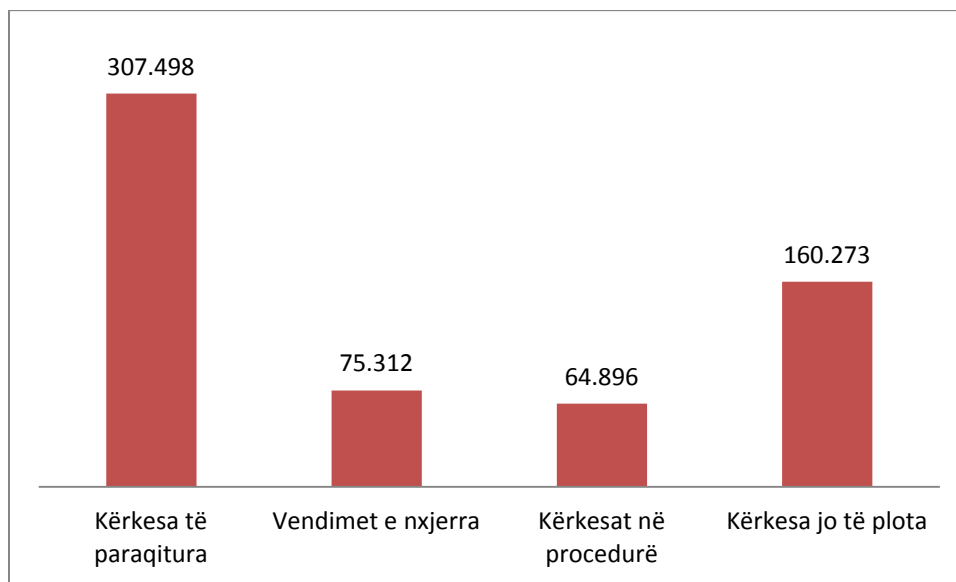


Figura 1 Numri i kërkesave të paraqitura

Për të përmirësuar kushtet e identifikuar, ata kanë përcaktuar rekomandimet që janë dhënë për të zbatuar masat për të përmirësuar efikasitetin e procesit të legalizimit të ndërtesave të ndërtuara në mënyrë të paligjshme, të dhënat e tyre në institucionet kompetente, përmirësimi i klimës ekonomike në vend, mbledhja më e mirë e taksave dhe taksave nga komunat dhe Qyteti i Shkupit dhe efektet e tjera indirekte në lidhje me të drejtat pronësore sic janë:

- Ministria e Transportit dhe Lidhjeve dhe komunat të ndërmarrin veprime të mëtejshme për të informuar aplikantët për kërkesat për plotësimin e raportit gjeodezik, titullin e tokës në të cilën është ndërtuar ndërtesa dhe dokumentet e tjera që nuk janë bashkangjitur kërkesës për statusin juridik të ndërtesës pa leje, me qëllim të përshpejtimit të procedurës dhe zbatimit sa më efikas të procesit të legalizimit; të ndërmarrë aktivitete për miratimin në kohë të pëlqimit urban dhe një vendim për përcaktimin e statusit ligjor të objekteve të ndërtuara ilegalisht;
- Ministria e Transportit dhe Lidhjeve të kryejë mbikëqyrje të rregullt mbi zbatimin e dispozitave të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje dhe rregulloreve të miratuara në bazë të këtij ligji;
- Inspektorët e autorizuar të ndërtimit në komunat që kanë përcaktuar aktivitetet e ndërtimit të ndërtesave që i nënshtrohen kërkesës së legalizimit dhe kanë përgatitur një vendim për heqjen e tyre, t'i paraqesin ato pranë komisionit me qëllim të ndalimit të procedurës së legalizimit;
- Komunat të dorëzojnë një raport vjetor mbi përdorimin e parashikuar të fondeve të mbledhura nga tarifa për përcaktimin e statusit ligjor të një objekti të paligjshëm në Ministrinë e Transportit dhe Lidhjeve

Ata e konsiderojnë të nevojshme të theksojnë veprimin e ndërmarrë nga Ministria e Transportit dhe Lidhjeve gjatë auditimit për të kapërcyer situatën e konstatuar në lidhje me regjistrimin e objektit të paligjshëm në librin e pasurive të paluajtshme publike. Ndryshimi i zgjidhjes ligjore përcakton detyrimin për dorëzimin zyrtar të vendimeve të vlefshme ligjërisht në Agjencinë e Kadastrës së Pasurive të Paluajtshme për të gjitha objektet e legalizuara. (ДРЖАБЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА, 2015)

## Historia e vendit dhe situata me ndërtime të paligjshme

Kjo pjesë përmban informata të shkurtra mbi aspektet ekonomike, sociale dhe kulturore të lidhura me shtëpinë dhe burimin kryesor të të ardhurave të mbajtësve / përfituesve. Kjo pikë jep informacion të përgjithshëm mbi fenomenin e ndërtimit të paligjshëm në vend dhe të dhëna statistikore mbi madhësinë e problemit të ndërtimit të paligjshëm. Në këtë pjesë të studimit u analizua sistemi aktual i planifikimit hapësinor dhe procedurat për lëshimin e lejeve të ndërtimit, si dhe u identifikuan edhe agjencitë shtetërore të përfshira në zhvillimin e tokës.

### *Informacione të përgjithshme*

E vendosur në gadishullin e Ballkanit, Republika e Maqedonisë kufizohet në veri me Serbinë dhe Kosovën, në lindje me Bullgarinë, në jug me Greqinë dhe në perëndim me Shqipërinë



Figura 2 Harta e Maqedonisë Veriore

<sup>3</sup> Harta është marrë nga <https://ëëë.un.org/Depts/Cartographic/map/profile/macedonia.pdf> më: 19. 09. 2019

Vendi përbëhet nga 84 komuna, nga të cilat 43 komuna janë rurale .Ka gjithsej 1795 komuna kadastrale me densitet të mesëm në popullsia prej 76 banorësh për kilometër katror. 98.4% të kësaj komunat kadastrale janë rurale.

## **Ndërtimi i paligjshëm në mjedisin urban – arsyet**

Në të vërtetë, ndërtimi i paligjshëm, kryesisht rreth qytetit të Shkupit, ka filluar para themelimit të shtetit të ri, gjatë periudhës socialiste.

Kombinimi i arsyeve të mëdha, të tilla si varfëria, strehimi i papërshtatshëm social i ofruar nga shteti, fatkeqësitë natyrore dhe planifikimi qendror (pa pjesëmarrjen e publikut) për shkak të rindërtimit të qytetit, mund të konsiderohen si fillimi ose arsyeja e shfaqjes së ndërtimeve ilegale në këtë rajon. Gjatë socializmit të viteve '60 deri në vitet '90, qeveritë dhe dizajnerët urbanë ndërkombëtarë dhe lokalë kërkuan të futnin një model modern të qytetit për Shkupin pas disa fatkeqësive natyrore. Në vitin 1962, përmytja e madhe e lumit Vardar shkatërroi një pjesë të madhe të themeleve të ndërtesave në Shkup. Përveç kësaj, tërmeti me 6.9 gradë në shkallën Rihter që ndodhi më 26 qershor 1963, shkatërroi pothuajse tërë qytetin e Shkupit dhe rezultoi në rreth 80,000 njerëz të pastrehë plus 70,000 njerëz të cilët u plagosën rëndë.<sup>4</sup>

Gjatë periudhës së rindërtimit, qeveria miratoi një plan për sigurimin e banesave adekuate të reja për të gjithë qytetarët që mbetën pa shtëpitë e tyre, si dhe për eliminimin e vendbanimeve të papërshtatshme në qytetin e Shkupit.

Për të arritur ekonominë e shkallës brenda kuadrit të këtij plani, shtëpitë e reja për të varfërit janë dizajnuar për të akomoduar "familje të vogla - një pjesë e familjes" në një ndërtesë të lartë ose të mesme por me më pak kapacitet dhe standard hapësinor, krahasuar me ato shtëpi tradicionale që ekzistonin para tërmetit. Tërmeti dhe efektet e tij ishin ndryshime të mëdha, radikale dhe të papritura në jetën e njerëzve. Për shkak të nevojës për zhvendosje, njerëzit u "trajnuan" për të ndryshuar mënyrën e tyre të jetesës tradicionale dhe për të mësuar se si të shfrytëzojnë sa më shumë hapësirën në dispozicion dhe të mësohen të jetojnë në apartamente të vogla. Për qiramarrësit e rreth 13,000 shtëpive të njëkatëshe që ishin ndërtesa nën standard, u ofruan shtëpi

---

<sup>4</sup> Dr Chrysi Potsiou - inxhinier gjeodezie, ka shkruar të dhënat e mësipërme



të reja. Megjithatë, kjo shumë përfaqëson një përqindje shumë të vogël të atyre që kanë jetuar në ndërtim jofitimprurës, për shkak të mungesës së fondeve qeveritare. Popullata rome nuk e pëlqeu idenë për të lëvizur në ndërtesa më të mëdha (por në apartamente të vogla) dhe ata u vendosën në një zonë të paplanifikuar në fund të qytetit dhe krijuan një vendbanim të vetë-krijuar në Shuto Orizari. Disa nga këto shtëpi rome u përfshinë në plane të detajuara urbane, dhe të njëjtat legalizohen, ndërsa një pjesë e caktuar ende konsiderohet si ndërtesa të paligjshme.

Gjatë periudhës socialiste, qytetarët nuk kishin përfshirje në procesin e vendimmarrjes në këtë projekt të rindërtimit të madh. Arsyeja pse i gjithë vendi ishte nën kontrollin e shtetit që synonte t'i shërbente nevojave të qeverisë nuk i mori seriozisht projektuesit seriozisht duke pasur parasysh mendimet individuale njerëzore, të drejtat ekzistuese të pronësisë, vlerën e tregut të tokës ose nevojat e ardhshme të tregut; shteti ishte më i fokusuar në rindërtimin me kriterin e ndërtimit të lirë me një numër më të madh njësisish banimi. Si rezultat i kësaj, një numër i madh njerëzish nuk duan të lëvizin në apartamente të reja të ndërtuara nga shteti dhe të ndahen nga komunitetet e tyre të vjetra, kështu që ata vendosën të rindërtojnë shtëpitë e tyre përsëri, dhe me shpenzimet e veta, joformale, në kundërshtim me qëllimet dhe planet e projektorëve të qeverisë dhe qyteteve. Është vlerësuar se deri në vitin 1981, rreth 160,000 qytetarë kanë jetuar në shtëpi të tilla të vetë-ndërtuar. Ndërsa qeveria kishte mbetur pa burime, plani ambicioz i strehimit u lëkund dhe opsioni i vetë-ndërtimit mbeti një alternativë unike ndaj politikës sociale të papërshtatshme për strehimin social. Në disa zona rurale pranë Shkupit, një numër i madh njerëzish ishin vendosur në kasolle të parafabrikuara të ofruara nga shteti për ndodhjen e fatkeqësive natyrore. Megjithatë, rindërtimi i shpejtë i shtëpive në qytet u zhvillua në pjesën më të madhe joformale, dhe një pjesë e madhe e tyre dhe sot mbeti si ndërtim jozyrtar. Për shkak të kësaj rinovimi të madh, një pjesë e madhe e fuqisë punëtore u shpërngul në Shkup në kërkim të punësimit; Gjithashtu, punëtorët që u shpërngulën në Shkup ndërtuan shtëpitë e tyre të ndërtuara ilegalisht në zonën urbane të qytetit.

Rindërtimi i Shkupit u përfundua në vitin 1980. Plan i përgjithshëm urbanistik ambicioz për qytetin e Shkupit, zyrtarisht i miratuar në vitin 1965, përcaktoi një numër të zonave urbane që do t'i plotësonin nevojat e qytetit prej 4 milion banorëve deri në vitin 2000. Sipas planit, ajo duhet të jetë një kombinim i vendbanimeve shumë të urbanizuara me standarde të përmirësuara hapësinore.

Sipas planit të përgjithshëm urban të Shkupit, toka që është rezervuar për sipërfaqet e ndërtimit, reduktohet sipërfaqja e tokës bujqësore. (Potsiou, 2009)

## **Ligji i legalizimit na dëshmon se nuk ka planifikim, ka vetëm vjedhje të hapësirës**

Sipas Bashkësia e njësisve të vetëqeverisjes lokale për projektligjin e ri të propozuar nga Qeveria për trajtimin e ndërtesave të ndërtuara pa leje deri në vitin 2018 është të legalizojë ndërtesat pa leje, por jo për një euro për metër katror. Ata që ndërtuan objekte të paligjshme të paguajnë me çmime komunale dhe plus gjobitje, sepse nuk ishin në përputhje me ligjin. Presidenti i <sup>5</sup>BNJVL-së dhe kryetari i Shkupit, Petre Shilegov, në shkurt të vitit 2019 tha pas seancës së Bordit Drejtues: "Një grup i posaçëm pune prej pesë kryetarëve së bashku me Ministrinë e Transportit dhe Lidhjeve do të punojnë për të gjetur një zgjidhje ligjore që ndërtesat e ndërtuara në mënyrë të paligjshme të përfshihen në sistemin ligjor. Mendimi ynë është që përveç shërbimeve që qytetarët paguajnë me ligj, ata që ndërtojnë në mënyrë të paligjshme paguajnë plus dhe gjobitje të paktën 50 përqind të kostos së shërbimeve. Është e rëndësishme për ne që të mos legalizojmë për një euro, as të vendosim një afat kohor deri në cilin vit ndërtesat e paligjshme mund të legalizohen. Kështu stimulojmë ndërtimin e paligjshëm në një farë mënyre. "Sipas kryetarëve të bashkive, drafti i tekstit nuk i plotëson nevojat e komunave, as nuk janë parashikuar të gjitha situatat, kështu që ai do të ndryshohet. Siç deklaroi Presidenti i BNJVL-së, legalizimi do të sigurohet për ato ndërtesa që mund të përfshihen në Planin e Detajuar Urban, d.m.th. ato nuk janë në zona ndërtimi të ndaluara dhe të mbrojtura. Nëse ndërtesa nuk hyn në planin e detajuar urbanistik, ajo do të shembet. Nuk është sekret që ndërtimet e paligjshme po lulëzojnë me miratimin e Ligjit për trajtimin e ndërtesave të ndërtuara pa leje dhe shtrirjen e tij edhe më tej. Nuk është gjithashtu sekret që ligji po abuzohet dhe që ndërtesat e ndërtuara pas 30 Mars 2011 po legalizohen masivisht, një afat që është data e fundit me të cilën duhet të ndërtohet ndërtesa pa leje. Është më se e qartë se shteti nuk ka pasqyrë në hapësirën e ndërtuar në mënyrë të paligjshme, të cilën me dorë në zemër e ka ndërtuar me dekada si rezultat i planifikimit të dobët ose mos planifikimit dhe mosrespektimit të ligjit, i cili me vetëdije u binte në sy një sy, dhe më

---

<sup>5</sup> BNJVL-Bashkësia e njësisve të vetëqeverisjes lokale të Republikës së Maqedonisë

shpesh në të dy. Objektet e paligjshme nuk kanë aftësi të kryejnë transaksione ligjore në pasuri të paluajtshme - nuk është e mundur të shitet ose të trashëgohet pronë, d.m.th pronari i ri (blerësi ose trashëgimtari) nuk mund ta deklarojë pronën e tyre si pronë. Legalizimi duket se është shumë i nevojshëm edhe nga bankat. Në objektet e paligjshme banka nuk mund të shkruajë një hipotekë në pasuritë e paluajtshme. Pra, ka interesa dhe motivime të ndryshme, të ndjekura nga populizmi. Dhe ndërkohë shteti fatkeqësisht humbet hapësirën e vjedhur për të gjitha kohërat dhe humbet mundësinë për planifikimin e tij objektiv dhe zhvillimor. Dhe nuk bëhet fjalë nëse dikush do të legalizojë një skuadrathesh për një euro, për njëqind e pesëdhjetë apo një mijë. Është çështje e paligjshmërisë dhe se në një vend që deklaron se respekton ligjin, vepra penale është e dënueshme. Legalizimi i ndërtesave të ndërtuara në mënyrë të paligjshme nënkupton dhënien e vlerës, legalizimin e vjedhurit, gjë që është e palejueshme. Bëhet fjalë për zbatimin e ligjit, jo për paratë. Përkundër gjithë absurditetit të këtij ligji, është e papranueshme dhe e pasigurt, as për qytetarët dhe as për hajdutët, të legalizohen objektet vetëm me një raport gjeodezik për përcaktimin e gjendjes aktuale të objektit të paligjshëm, pa dokumentacion teknik, regjistrim arkitektonik të gjendjes së kryer nga personi i autorizuar, arkitekt dhe analiza mekanike e rezistencës dhe stabiliteti sizmik i krijuar nga një inxhinier civil i çertifikuar. Ndërtimi i paligjshëm nuk nënkupton vetëm periferitë e ndërtuara në mënyrë të paligjshme, por është përreth nesh. Ligji për trajtimin e ndërtesave të ndërtuara në mënyrë të paligjshme do të thotë ndërtesa me rëndësi për Republikën, ndërtesa me rëndësi lokale, lehtësira shëndetësore, i kushtoj vëmendje tani dhe shtesave dhe azhurnimeve të tyre. Ai gjithashtu përfshin ndërtesa ndihmëse (garazh, gjethe) të cilat janë në funksion të një ndërtese banimi ose një lloj ndërtese tjetër, pishina në nivelin e tokës për përdorim individual, si dhe ndërtesa, d.m.th. pjesë të ndara të ndërtesave të ripërdorura pa miratim. E thënë thjesht, gjithçka që bëri si të donte, tarraca me kuzhina ose dhoma, çatitë e ndërtesave të futura si pjesë të apartamenteve (fëmijëve u lejohej të flinin), papafingo të rikonfirmuara (siç janë çatitë). , në fakt, do të legalizonte të gjithë hapësirën që ishte vjedhur që një fshat të lindte mbi qytet. Siç deklaroi Presidenti i BNJVL-së, legalizimi do të ketë ato ndërtesa që mund të përfshihen në Planin e Detajuar Urban, d.m.th. ato nuk janë në zonat e ndaluara dhe të mbrojtura të ndërtimit. Nëse ndërtesa nuk hyn në DUP, ajo do të shembet.

Ligji për ndërtesat e ndërtuara në mënyrë të paligjshme në nenin 12 përcakton: Ndërtesa pa leje mund të përfshihet në dokumentacionin e planifikimit urban në përputhje me standardet e

përmendura në nenin 19 të këtij ligji. Në nenin 19 thuhet: Ministri që administron organin përgjegjës për punët e zonës përcakton standardet për përfshirjen e sendeve të paligjshme në dokumentacionin e planifikimit urban.

Kjo do të thotë që Ministri gjithashtu do të përcaktojë standarde për tarracat e shndërruara në kuzhina dhe papafingo të mbështjellura për t'u përfshirë më pas me modifikime dhe shtesa në Planin e Detajuar Urban. Dhe si bëhen planet me sy të lirë, ne shohim dhe ndiejmë pasojat. Ky ligj dëshmon vetëm se nuk ka planifikim, ka vetëm uzurpim të hapësirës. (Јовановиќ, 2019)

## Si realizohet procedura e legalizimit

### **Ndryshimet ligjore, ja mundësitë për legalizim të objekteve të ndërtuara pa leje**

Me ndryshimet e Ligjit për veprim me objektet e ndërtuara pa leje, pronarët e objekteve të cilat kanë mbaruar së ndërtuari përfundimisht më 3 mars të vitit 2011 dhe që paraqesin tërësi ndërtimore dhe funksionale, kanë të drejtë të parashtrojnë kërkesë për përcaktimin e statusit juridik të objektit të ndërtuar pa leje nga data 01.01.2018 deri më datë 30.06.2018

“Kërkuesit të cilëve deri në ditën e fillimit të zbatimit të këtij ligji, u është refuzuar kërkesa për shkak të dokumentacionit të pakompletuar të përcaktuar me nenin 6, 7 dhe 8 të Ligjit për veprim te objekteve të ndërtuara pa leje (Gaz.Zyrtare nr.23/11, 54/11, 155/12, 53/11, 72/13, 44/14, 115/14, 199/14, 124/15, 129/15,217/15 dhe 31/16) mund të dorëzojnë kërkesë të re në afat prej gjashtë muajsh nga dita e fillimit të zbatimit të ndryshimit të këtij ligji, konkretisht deri më datë 30.06.2018”, njoftuan nga Komuna e Gostivarit.

Kërkuesit të cilët nuk kanë dorëzuar elaborat gjeodezik për përcaktimin e gjendjes faktike të objektit të ndërtuar pa leje në afatet nga neni 15 paragrafi (2) dhe neni 17 të Ligjit për ndryshim dhe plotësim të Ligjit për veprim me objektet e ndërtuara pa leje (Gaz. Zyrtare nr.217/15), konkretisht kërkuesit të cilët kanë bërë kërkesa për legalizim të objekteve të ndërtuara pa leje në vitet 2015/2016, mund të dorëzojnë elaborat gjeodezik për përcaktim të gjendjes faktike të objektit pa leje, më së voni deri më 30.06.2018. (Flaka, 2018)

## Fillon legalizimi i ndërtimeve pa leje në Maqedoni

Ligji për veprim me objektet e ndërtuara pa leje është votuar në Kuvend në shkurt të vitit 2011 dhe do të hyjë në fuqi ditën e tetë pas shpalljes në Gazetën zyrtare, ndërsa do të vlejë gjatë gjashtë muajve të ardhshëm.

Qytetarët do të kenë mundësi që t'i legalizojnë shtëpitë për një euro për një metër katror, ndërkaq do t'u nevojiten vetëm tre dokumente: vërtetimi për shtetësi apo kopje e letërnjoftimit, dëshmi për kyçje në infrastrukturën komunale apo fletë-pagesë për shërbimet publike dhe elaborati i gjeodezisë për përcaktimin e gjendjes faktike të objektit me fletë-pronësi.

Çmimorja për elaboratin e gjeodezisë është sjellur në mbledhjen e ardhshme qeveritare që e kishin, ndërkaq siç ka theksuar në një konferencë për shtyp ministri i Transportit dhe Lidhjeve, Mile Janakieski, çmimet për objektet individuale nuk do të jenë më shumë se një euro.

Përfundimisht me 22 shkurt në Agjencinë për kadastër të patundshmërive ishin evidentuar 310 mijë ndërtime pa leje në tërë territorin e shtetit.

Ndryshim në ligj është ajo që krahas objekteve fillimisht të parapara të cilat ishin përfshirë, atehere ishin paraparë të trajtohen edhe ndërtimet e rëndësisë lokale, përkatësisht të gjitha llojet e ndërtimeve (ndërtime pa leje dhe mbindërtime) të parapara me Ligjin për ndërtim, ndërsa do të mund të legalizohen edhe entet publike shëndetësore. Këto objekte do të legalizohen në pajtim me kompensimin për rregullimin e tokës ndërtimore apo të ashtuquajturat komunale.

Përmes debatit të amandamenteve në Kuvend, është bërë edhe ndryshim në afatin brenda të cilit komunat duhet ta japin pëlqyeshmërinë urbanistike. Ashtu, në vend që fillimisht tre muajt e paraparë, tani komunat në afat prej gjashtë muajve do të duhet të japin pëlqyeshmëri rreth pranimit të kërkesës, ndërsa në periudhë prej pesë viteve, objektin e legalizuar ta instalojnë në planet e ardhshme urbanistike.

Është paraparë edhe ndërprerja e procedurës nëse me kërkesën nuk parashtrohen dokumentet e nevojshme, gjithnjë derisa ato nuk sigurohen.

"Qytetarët aspak nuk duhet të frikësohen nëse nuk sigurojnë ndonjë prej këtyre dokumenteve. Ajo mund të jetë rast me elaboratin e gjeodezisë. Komuna sipas detyrës zyrtare do të bëjë

ndërprerjen e procedurës me çka, deria zgjat ky ligj, do të kenë mundësi të parashtrojnë dokumente", potencoi ministri.

Sipas tij, sjellja e Ligjit për veprim ndaj objekteve të ndërtuara pa leje paraqet zgjidhje përfundimtare të një problemi me kaosin urban me të cilin Maqedonia po përballet me vite të tëra.

Gjatë periudhës së ardhshme është paraparë organizimi i tribunave publike, në të cilat qytetarët do të njihen më hollësisht me afatet për parashtrim të kërkesës për legalizim, ndërsa gjatë fundjavës do të mbahet edhe stërvitje për të punësuarit në njësitë për vetëqeverisje lokale, të cilët në pjesën më të madhe duhet ta implementojnë ligjin.

Të gjitha mjetet nga legalizimi i objekteve individuale do të derdhen në komuna, ndërsa objektet të cilat nuk do të legalizohen do të trajtohen në pajtim me dispozitat e Ligjit për ndërtim dhe do të mënjanohen nga ana e shërbimeve kompetente inspektuese. (Fillon legalizimi i ndërtimeve pa leje në Maqedoni, 2011)

## **Ndërtimi dhe regjimi ligjor i objekteve të paligjshme deri në miratimin e Ligjit për trajtimin e objekteve të ndërtuara pa leje**

Në sistemin ligjor të Maqedonisë, ndërtimi ishte një mënyrë për të fituar një të drejtë pronësore në bazë të një ligji. Në periudhën 1991-2001, rregullat ligjore që rregullojnë fitimin e të drejtave pronësore nga ndërtimi ishin Ligji për Marrëdhëniet Pronësore-Juridike si një ligj i përgjithshëm dhe Ligji mbi Ndërtimin e Objekteve të Investimeve si një ligj i veçantë.

Ligji mbi Marrëdhëniet Juridike të Pronësisë Themelore rregullonte marrjen e së drejtës së pronësisë në rastet kur u ndërtua në tokë të huaj pa pëlqimin e pronarit të tokës dhe Ligji për Ndërtimin e Objekteve të Investimeve rregullonte ndërtimin e të ashtuquajturës " objekte investimi". Me rregulloret e komunave, të miratuara në pajtim me Ligjin për Ndërtimin e Investimeve,

u rregullua ndërtimi i objekteve për nevojat e qytetarëve. Sipas ligjit të posaçëm për objektet e investimeve, ndërtimi i një objekti mund të fillonte pas lejes së ndërtimit të lëshuar. Objektet për të cilat gjatë mbikëqyrjes inspektuese të kryer do të përcaktohet se ato janë ndërtuar pa miratimin ose në kundërshtim me lejen e ndërtimit, Ligji përcakton që ato duhet të hiqen ose të shkatërrohen.

Ligji për marrëdhëniet juridike pronësore themelore dhe Ligji për ndërtimin e objekteve të investimeve u zbatuan deri në miratimin e rregulloreve të reja pozitive në sistemin ligjor të Republikës së Maqedonisë. Maqedonia që rregullon përvetësimin e së drejtës për pronë në bazë të ndërtimit është Ligji për Pronësinë dhe Të Drejtat e tjera të së Drejtës. Në "Blerja, mbrojtjen dhe ndërprerjen e pronësisë", konkretisht në nenin 113, ligji përfshinte ndërtesën si një mënyrë e marrjes së vet në bazë të ligjit. Gjithashtu, Ligji përmban disa dispozita të përgjithshme që rregullojnë: ndërtimin e tokës së vet, ndërtimin e një toke të huaj, duke ndërtuar mbi bazën e të drejtës së palës së tretë për të ndërtuar, ndërtim pa leje ndërtimi, zgjerime, përmirësime dhe kalimin e kufirit midis ndërtesës.

Ndryshe nga rregulloret e mëparshme, Ligji mbi Pronën dhe të Drejtat e Tjera të Drejtës përmban dispozita për të ashtuquajturat legalizimi i objekteve të ndërtuara pa leje ndërtimi. Ndërtimi i objektit që është ndërtuar pa leje ndërtimi, në përputhje me Ligjin për pronësi dhe të drejta të tjera reale mund të fitonte titullin në ndërtesë që ishte ndërtuar më vete ose në një palë të tretë, nëse objekti i përshtatet planit urban dhe ndërtimit të mëtejshëm konfirmohet me një leje ndërtimi të lëshuar nga autoriteti kompetent. Leja e ndërtimit do të jetë gjithashtu një bazë ligjore për regjistrimin e të drejtës së pronësisë në kadastrën e patundshmërive. Nëse për tokën në të cilën është ndërtuar ndërtesa nuk është miratuar ndonjë plan urbanistik, kushti për legalizim, sipas dispozitave ligjore, është se dhjetë vjet kanë kaluar që nga ndërtimi dhe autoriteti kompetent ka lëshuar një leje ndërtimi. Dhe në këtë rast objekti duhet të regjistrohet në kadastrën e patundshmërive. Për ndërtuesit e ndërtesave të ndërtuara pa aprovim për ndërtim, Ligji për Pronën dhe të Drejtat e Tjera të Vjetra ofron mbrojtje ligjore "si pronar" deri në legalizimin e ndërtesës ose prishjen e saj. Përveç kësaj, dispozita ligjore përcakton se ndërtuesi i një objekti të tillë nuk fiton të drejtën e pronësisë së ndërtesës.

Praktika gjyqësore me të drejtë mbizotëron mendimin se mbrojtja e ndërtuesit të ndërtesës pa leje ndërtimi duhet të jetë mbrojtje si sundues, e jo mbrojtje si pronare. Dispozitat e Ligjit mbi

Pronësinë dhe të Drejtat e tjera të Vërteta për legalizimin e ndërtesave të ndërtuara pa miratimin për ndërtim në jetën ligjore kishin zbatim të kufizuar. Në të vërtetë, autoritetet përgjegjëse për lëshimin e lejes së ndërtimit nuk legalizuan objektet e ndërtuara pa leje ndërtimi duke konfirmuar ndërtimin me leje ndërtimi. Arsyeja ishte mungesa e dispozitave të sakta në lidhje me mënyrën, kushtet dhe procedurën në të ashtuquajturat legalizim. Në praktikën gjyqësore është zbatuar dispozita e Ligjit mbi Pronën dhe të Drejtat e Tjera të Vërteta gjatë miratimit të aktgjykimeve deklaruese duke përcaktuar se kush është konstruktori i objektit, por me ato dispozita, gjykata nuk kishte përcaktuar të drejtën e pronësisë. Këto gjykime të ndërtuesit paditës mund të shërbejnë vetëm si dëshmi për faktin se ai, dhe jo ndonjë person tjetër, nuk e kishte ndërtuar objektin.

Legalizimin e objekteve të ndërtuara pa leje ndërtimi përcaktuar me Ligjin për pronësi dhe të drejtat e tjera reale kishte për qëllim të ofroje një zgjidhje për një "gjendje të përhershme" në Maqedoni.

Në të njëjtën kohë ligjvënësi në mënyrë që të parandalojë ndërtimin pa miratimin për ndërtimin e qasjeve për miratimin e rregulloreve që janë rreptësisht të ndaluara dhe ndëshkimin e ndërtesës pa lejen e ndërtimit, Ligji i Ndërtimit i vitit 2005 13 përmbante një dispozitë për dekretin që ndalonte ndërtimin pa leje ndërtimi dhe parashihte heqjen e tyre me vendim të një inspektori ndërtimi. Në Ligjin për Ndërtimin e vitit 2005, ndërtimi i paligjshëm ishte gjithashtu i kualifikuar si vepër penale e dënueshme me gjobë prej 600,000 deri në 30 milionë denarë. Ndërtimi i paligjshëm ishte paraparë si vepër penale dhe me ndryshimet dhe plotësimet në Kodin Penal të Republikës së Maqedonisë që nga viti 2008. Ligjvënësi për krimin e ndërtimit të paligjshëm parashikon burgim prej së paku 4 vjetësh.

Në vitin 2009, ishte miratuar Ligji i ri për ndërtim, i cili është ende në përdorim në sistemin ligjor të Republikës së Maqedonisë. Ligji i ri për ndërtesat e ndërtuara pa leje ndërtimi i quan ato ndërtime pa leje. Ndërtimi i pjesëve të objekteve në kundërshtim me lejen e ndërtimit është arsyeja për anulimin e lejes së ndërtimit. Ndërtesa e ndërtuar pa leje ndërtimi, Ligji për Ndërtim parashikon që ajo duhet të hiqet në bazë të vendimit të inspektorit të ndërtimit. (Rodna & Pr`eska).



# KAPITULLI II - LIGJI PËR TRAJTIMIN E OBJEKTEVE TË NDËRTUARA PA LEJE

---

## Si përcaktohet statusi ligjor i një objekti të paligjshëm?

### Përcaktimi i statusit ligjor të një objekti të paligjshëm

Sipas Ministrisë së transportit dhe lidhjeve (Ministria, LIGJ PËR VEPRIM ME OBJEKTE TË NDERTUARA PA LEJE, 2011) Neni 3:

Me përcaktim të statusit juridik të objektit pa leje, nënkuptohet regjistrimi i objektit pa leje në librin publik për regjistrimin e të drejtave të patundshmerive dhe inkorporimin e të njejtit në dokumentacionin e planit urbanistik, në mënyrë dhe procedurë të përcaktuara me këtë ligj.

### Cilat janë autoritetet kompetente për realizimin e procedurës?

Sipas Ministrisë së transportit dhe lidhjeve Neni 4:

- (1) Procedurën për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje e zbatojnë organi i administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor dhe njësitë e vetadministrimit lokal.
- (2) Organi i administratës shtetërore kompetent për punët nga sfera e rregullimit hapësinor, e zbaton procedurën për përcaktimin e statusit juridik të objekteve me rëndësi për Republikën në pajtim me Ligjin për ndërtim dhe ligj tjetër, objekteve të institucioneve shëndetësore për mbrojtje shëndetësore terciare dhe për mjete dhe rrjete të komunikimit, ndërsa dhe për mjetet dhe rrjetet për komunikime elektronike, ndërsa njësitë e vet administrimit lokal për objekte me rëndësi lokale në pajtim me Ligjin për ndërtim dhe për objekte të institucioneve shëndetësore për mbrojtje shëndetësore primare dhe sekondare.

## **Si realizohet kërkesa për përcaktimin e statusit juridik?**

Sipas (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, 2011) Neni 5:

(1) Me qëllim të përcaktimit të statusit ligjor të një objekti të paligjshëm parashtrohet kërkesë për përcaktimin e statusit ligjor të një objekti të paligjshëm nga ana e pronarit të objektit të paligjshëm deri te njësia e vetëqeverisjes lokale, në territorin e së cilës është i ndërtuar objekti i paligjshëm, përkatësisht deri tek organi i administratës shtetërore përgjegjës për kryerjen e e punimeve në sferën e rregullimit hapësinor.

(2) Afati i fundit për paraqitjen e kërkesës për përcaktimin e statusit ligjor është gjashtë muaj nga dita e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

(3) Forma dhe përmbajtja e kërkesës për përcaktimin e statusit ligjor të një objekti të paligjshëm nga paragrafi (1) i këtij neni, përcaktohet nga Ministri i cili udhëheq me organin e administratës shtetërore përgjegjëse për kryerjen e punëve në fushën e planifikimit hapësinor.

## **Përmbajtja e kërkesës për përcaktimin e statusit ligjor të objekteve të paligjshme**

<sup>6</sup>Neni 6

(1) Parashtruesi i kërkesës për përcaktimin e statusit juridik mund të jetë personi fizik - shtetas i Republikës së Maqedonisë, person juridik i regjistruar në Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë dhe institucionet që mbajnë sende të paligjshme. Personat e huaj juridikë dhe fizikë mund të jenë aplikues nëse plotësojnë kushtet për fitimin e të drejtës së pronës, të përcaktuara me Ligjin mbi Pronën dhe të Drejtat e tjera reale.

---

<sup>6</sup> Të dhënat janë marrë nga (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, 2011)

(2) Parashtruesi i kërkesës është i detyruar me kërkesën për përcaktimin e statusit ligjor të objekteve ilegale me rëndësi për Republikën, objektet e institucioneve shëndetësore për mbrojtjen shëndetësore primare, sekondare dhe terciare dhe objektet me rëndësi lokale, me përjashtim të rrjeteve dhe pajisjeve të komunikimit elektronik dhe objekteve të infrastrukturës së linjës, të dorëzoj:

- një certifikatë shtetësie ose një kopje të letërnjoftimit për një person fizik vendas, përkatësisht një leje qëndrimi të përhershme për një person fizik të huaj dhe për një person juridik vendas dhe të huaj, një pjesë nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë ose nga institucioni përkatës në vendin në të cilin personi ka selinë,

- dëshmi për lidhje me infrastrukturën e shërbimeve dhe / ose faturat e shërbimit publik (energji elektrike, uji etj.) dhe nëse objekti i jashtëligjshëm nuk ka lidhje infrastrukturore, një deklaratë e vërtetuar nga noteri publik nën përgjegjësinë kriminale dhe materiale me të cilën aplikanti do të konfirmojë se ndërtesa e paligjshme është ndërtuar para hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe

- raportin gjeodetik për përcaktimin e gjendjes aktuale të një objekti të paligjshëm me një listë të pronës për tokën në të cilën është ndërtuar objekti ilegal.

(3) Nëse objekti i paligjshëm është ndërtuar në tokë që nuk është në pronësi të aplikuesit ose Republikës së Maqedonisë, ose toka është në pronësi të një personi tjetër fizik ose juridik, aplikanti duhet të paraqesë, përveç provave nga paragrafi (2) i këtij neni, një kontratë për qira afatgjate e tokës e lidhur me pronarin e tokës.

(4) Nëse objekti i paligjshëm është ndërtuar në tokën e transferuar nga një ish-pronar mbi bazën e një marrëveshjeje të shitblerjes, në të cilën pronari i mëparshëm ishte regjistruar si përdorues, dhe aplikanti e shfrytëzon tokën për më shumë se 20 vjet nga data e lidhjes së kontratës, kërkuesi është i detyruar, përveç provave nga paragrafi (2) i këtij neni, të dorëzojë një kontratë për blerjen dhe shitjen e tokës dhe deklaratën e vërtetuar të noterit, dhënë me përgjegjësi penale dhe materiale të cilën aplikanti do të konfirmojë se kërkuesi ose personi pasardhës i të cilit është kërkuesi ka blerë tokën nga ish-pronari.

(5) Nëse objekti i paligjshëm është ndërtuar në tokë me të drejta të paregjistruara, autoriteti kompetent, sipas detyrës zyrtare, i paraqet kërkesë Agjencisë për Kadastër të Patundshmërive për

zbatimin e një procedure të përshtatshme për regjistrimin e të drejtave mbi tokën në fjalë, në përputhje me Ligjin për Kadastrin e Patundshmërive, Agjencia për kadastrë të patundshmërive do të ekzekutojë sipas detyrës zyrtare.

(6) Nëse është paraqitur kërkesa për përcaktimin e statusit ligjor të një sendi të paligjshëm të ndërtuar në tokë me marrëdhënie të patundshme, për shkak se procedura ligjore nuk është kryer, kërkuuesi është i detyruar, përveç dëshmive nga paragrafi (2) i këtij neni duhet të dorëzojë gjithashtu njoftimin nga kujdestari publik i noterisë së gjykatës së trashëgimisë se po zhvillohet padi për tokën në fjalë.

(7) Nëse paraqitet kërkesa për vendosjen e statusit ligjor për ndërtesat banesore për banim kolektiv, është e nevojshme që kërkesa të dorëzohet nga bashkësia e qiramarrësit ose të nënshkruhet nga më shumë se gjysma e mbajtësve të një apartamenti në ndërtesë, përveç dëshmive të referuara në paragrafin (2) të këtij neni do të dorëzohet një listë e qiramarrësve, kontratat për shitjen e apartamenteve në ndërtesë, si dhe një vërtetim të shtetësisë ose një kopje të një letërnjoftimi nga të gjithë pronarët e një apartamenti në ndërtesë.

## **Përmbajtja e kërkesës për përcaktimin e statusit ligjor të objekteve të paligjshme që janë objekte të infrastrukturës së linjës**

<sup>7</sup>Neni 7

Për të përcaktuar statusin ligjor të objekteve të paligjshme që janë objekte të infrastrukturës së linjës, aplikanti është i detyruar të paraqesë kërkesën për vërtetimin e statusit ligjor:

- një ekstrakt nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë,
- dëshmi për kryerjen e punimeve të ndërtimit ose vërtetim nga aplikuesi se objekti i paligjshëm është ndërtuar para hyrjes në fuqi të këtij ligji,
- raportin gjeodetik për përcaktimin e gjendjes aktuale të objektit të paligjshëm dhe

---

<sup>7</sup> Sipas gazetës zyrtare në Republikës së Maqedonisë së Veriut 24 shkurt 2011

- çertifikatën e pronësisë ose çertifikatën për pronën e zgjidhur dhe marrëdhëniet juridike për tokën në të cilën është ndërtuar objekti ilegal, lëshuar nga organi i administratës shtetërore përgjegjës për çështjet pronësore dhe juridike.

## **Procedura e inspektimit në ngjarje**

### <sup>8</sup>Neni 9

(1) Pas marrjes së kërkesës për përcaktimin e statusit ligjor të një objekti të paligjshëm, komisioni i caktuar nga ministri që udhëheq trupin kompetent për ekzekutimin e punimeve në marrëveshjen hapësinore ose kryetari i njësisë së vetëqeverisjes lokale përcakton situatën faktike në vend dhe përpilon një raport mbi inspektimin e kryer në terren me të dhëna teknike mbi objektin e paligjshëm dhe fotografitë nga i njëjti.

(2) Komisioni nga paragrafi (1) i këtij neni përbëhet nga persona të punësuar në administratën komunale ose shtetërore dhe përbëhet nga tre anëtarë, nga të cilët të paktën një me diplomë universiteti, respektivisht inxhinier i ndërtimtarisë.

(3) Forma dhe përmbajtja e procesverbalit për kryerjen e inspektimit në vend nga paragrafi (1) i këtij neni e përcakton ministri i cili udhëheq me organin e administratës shtetërore përgjegjëse për kryerjen e punëve në fushën e rregullimit hapësinor.

## **Si arrihet deri te ndërprerja e procedurës?**

### <sup>9</sup>Neni 10

(1) Nëse kërkesa për vërtetimin e statusit juridik të një objekti të paligjshëm nuk ka ofruar ndonjë dëshmi të deklaruar ose tokën në të cilën është ndërtuar objekti i jashtëligjshëm ka të drejta të paregjistruara, autoriteti kompetent, brenda dhjetë ditëve të punës nga dita e marrjes së kërkesës,

---

<sup>8</sup> Nenet janë marrë nga gazeta zyrtare në Republikës së Maqedonisë së Veriut 24 shkurt 2011

<sup>9</sup> Sipas gazetës zyrtare në Republikës së Maqedonisë së Veriut 24 shkurt 2011

do të lëshojë një përfundim për ndërprerjen e procedurës dhe do të paraqesë një njoftim për aplikuesin për plotësimin e kërkesës, dmth. të paraqesë një kërkesë në Agjencinë për kadastër të patundshmërisë për zbatimin e një procedurë të përshtatshme për regjistrimin e të drejtave mbi tokën në pajtim me Ligjin për Kadastër të Patundshmërive, procedura e cila kryhet nga Agjencia për Kadastër të Patundshmërive sipas detyrës zyrtare.

(2) Nëse me kërkesën për përcaktimin e statusit juridik gjithashtu dorezohet edhe lajmërimi nga noteri i mandatuar publik i gjykatës së trashëgimisë që po zhvillohet procedurë trashëgimore për tokën në të cilën është ndërtuar objekti ilegal, organi kompetent duhet të lëshojë një konkluzion për ndërprerjen e procedurës brenda dhjetë ditëve pune nga pranimi i kërkesës.

(3) Në rast të paraqitjes së kërkesave të shumta kontradiktore për përcaktimin e statusit ligjor të një objekti të paligjshëm nga disa kërkues, autoriteti kompetent, brenda dhjetë ditëve pune nga marrja e kërkesës, nxjerr konkluzionin për ndërprerjen e procedurës dhe i dërgon kërkuesit procedurën kontestimore para një gjykatë kompetente.

(4) Në rastet kur është paraqitur kërkesa për vërtetimin e statusit ligjor të rrjeteve të komunikimeve elektronike dhe fondeve që janë vendosur në mënyrë të kundërligjshme në një objekt që nuk ka akt të përdorimit dhe nuk është i regjistruar në listën e pronave dhe për të cilin është paraqitur kërkesa për përcaktimin e statusit ligjor, autoriteti kompetent do të nxjerrë një përfundim për ndërprerjen e procedurës brenda dhjetë ditëve pune nga marrja e kërkesës.

(5) Kërkesa mund të plotësohet pas skadimit të afatit të përmendur në nenin 5 paragrafi (2) të këtij ligji.

(6) Në rastin nga paragrafi (1) i këtij neni, procedura për përcaktimin e statusit ligjor të një sendi të paligjshëm vazhdon pas shtimit të kërkesës ose pas zbatimit të procedurës për regjistrimin e të drejtave mbi tokën në fjalë, në rastin nga paragrafi (2) i këtij neni, pas paraqitjes së vendimit përfundimtar të mbetur, në rastin nga paragrafi (3) i këtij neni pas parashtrimit të aktgjykimit të formës së prerë, dhe në rastin nga paragrafi (4) i këtij neni, pas miratimit të një vendimi të vlefshëm ligjor në procedurën për përcaktimin e statusit ligjor të objektit në të cilin vendosën rrjetet dhe fondet e komunikimeve elektronike.

## Përcaktimi i pëlqimit urban

<sup>10</sup>Neni 11

(1) Njësia e vetëqeverisjes lokale ose organi i administratës shtetërore përgjegjës për ekzekutimin e punimeve në fushën e rregullimit hapësinor brenda gjashtë muajve nga marrja e kërkesës për përcaktimin e statusit ligjor të objektit të paligjshëm dmth. nga dita e zgjatjes së procedurës nëse e njëjta u ndërpre,përcakton nëse janë plotësuar kushtet për përshtatjen e objektit të paligjshëm në dokumentacionin e planifikimit urban dhe nxjerr miratim urban ose merr vendim duke refuzuar kërkesën për përcaktimin e statusit ligjor të objektit të paligjshëm.Organi i administratës shtetërore përgjegjës për ekzekutimin e punimeve në marrëveshjen hapësinore lëshon miratimin urban me mendimin paraprak të njësisë së vetëqeverisjes lokale në territorin e së cilës është ndërtuar ndërtesa pa leje.

(2) Forma dhe përmbajtja e pëlqimit urban dhe vendimi për refuzimin e kërkesës për përcaktimin e statusit ligjor nga paragrafi (1) i këtij neni, përcaktohet nga ministri i cili udhëheq me organin e administratës shtetërore përgjegjëse për kryerjen e punëve në fushën e planifikimit hapësinor.

---

<sup>10</sup> Sipas gazetës zyrtare në Republikës së Maqedonisë së Veriut 24 shkurt 2011

## Kostoja e lëshimit të lejës së ndërtimit

<sup>11</sup>Sipas qendrës për lëshimin e lejeve të ndërtimit (CIO) Në procedurat për lëshimin e lejeve të ndërtimit, shpenzimet mund të ndahen në disa grupe:

1) KOSTOT ADMINISTRATIV<sup>12</sup>

2) KOSTOT JO-ADMINISTRATIVE (TË TJERA) <sup>13</sup>

3) Shpenzimet administrative lidhur me lëshimin e DOKUMENTEVE TË DUHURA NGA KASTRA, dhe

4) Shpenzimet lidhur me përgatitjen e DOKUMENTACIONIT PROJEKT (TEKNIK) dhe rishikimin e tij.

### KOSTOT ADMINISTRATIVE

Taksat administrative për lëshimin e certifikatave nga plani:

50 denarë për paraqitjen e kërkesës dhe një nga shumat e mëposhtme për përgatitjen e dokumentit:

1) 500 denarë - për ndërtesa deri në 500 m<sup>2</sup>.

2) 750 denarë - për ndërtesa mbi 500 m<sup>2</sup>.

3) 1200 denarë - për hidrocentralet deri në 2 MË.

4) 2200 denarë - për stacionet e benzinës me objektet shoqëruese.

---

<sup>11</sup> E marrë nga: <https://ëëë.pravdiko.mk/odobrenie-za-gradba/>

<sup>12</sup> E cila vlen për procedurën e zhvilluar në vetëqeverisjen lokale (komunë);

<sup>13</sup> E cila është në lidhje me procedurën e kryer në vetëqeverisjen lokale;



#### Taksat administrative për lëshimin e lejës së vendit

50 denarë për paraqitjen e kërkesës dhe një nga shumat e mëposhtme për përgatitjen e vendimit:

- 1) 500 denarë - për ndërtimin, përmirësimin dhe rindërtimin e ndërtesave.
- 2) 800 denarë - për ndërtesa të përbashkëta banimi deri në 15 metra të lartë.
- 3) 1200 denarë - për hotelet me deri në 2 yje, objektet e kujdesit primar shëndetësor, arsimin fillor dhe objektet afariste dhe administrative të biznesit me lartësi deri në 10 metra dhe sipërfaqe bruto deri në 500 m<sup>2</sup>.
- 4) 1.500 denarë - për ndërtesa të përbashkëta banimi mbi 15 metra.
- 5) 1700 denarë - për palestra me kapacitet deri në 1000 vizitorë, nënstationet deri në 10K, sistemet e furnizimit me ujë dhe kanalizimet për qytetet deri në 100,000 banorë, varrezat për qytetet deri në 100,000 banorë dhe rrugët lokale me objekte të tyre.
- 6) 2200 denarë - për hotelet mbi 2 yje, objekte për kujdesin shëndetësor dytësor, objektet kulturore dhe palestra me kapacitet prej mbi 1000 vizitorë.
- 7) 2500 denarë - për objekte industriale dhe prodhuese me sipërfaqe totale bruto prej mbi 1000 m<sup>2</sup>, sistemet e furnizimit me ujë dhe kanalizimeve për qytetet mbi 100,000 banorë dhe varrezat për qytetet mbi 100,000 banorë.
- 8) 3000 denarë - për pompat e benzinës dhe gazit, stabilimentet e magazinimit për lëndë djegëse të lëngëta dhe të gazta, objekte për industrinë e përpunimit dhe të përpunimit të kimikateve, metalurgjinë e zezë dhe jo me ngjyra për përpunimin e lëkurës, leshit, gurit, çimentos, qelqit, qeramikës, celulozës, letra, tekstile, minerale jo metalike dhe ndërtesa të tjera industriale me një sipërfaqe totale bruto prej mbi 1000 m<sup>2</sup> dhe objekte për prodhimin dhe përpunimin e naftës dhe derivateve të naftës.

#### Taksat administrative për lëshimin e lejeve të ndërtimit

50 denarë për paraqitjen e kërkesës dhe një nga shumat vijuese për përgatitjen e autorizimit:

1) 800 denarë - për rindërtimin, zgjerimin dhe përmirësimin e një objekti.

2) 1200 denarë - për ndërtesa të përbashkëta banimi deri në 15 metra lartësi.

3) 1500 denarë - për hotelet me 2 yje, objekte primare

kujdesin shëndetësor, arsimin fillor dhe objektet afariste dhe administrative të biznesit me lartësi deri në 10 m dhe sipërfaqe bruto deri në 500 m<sup>2</sup>.

4) 1700 denarë - për ndërtesa të përbashkëta banimi mbi 15 metra.

5) 2000 denarë - për palestra me kapacitet deri në 1000 vizitorë, nënstacione deri në 10K, sistemet e furnizimit me ujë dhe kanalizimet për qytetet deri në 100,000 banorë, varrezat për qytetet deri në 100,000 banorë dhe rrugët lokale me objekte të tyre.

6) 2500 denarë - për hotelet mbi 2 yje, lehtësirat për kujdesin shëndetësor sekondar, objektet kulturore dhe palestra me kapacitet prej mbi 1000 vizitorësh.

7) 2700 denarë - për objekte industriale dhe prodhuese me një sipërfaqe totale bruto prej mbi 1000m<sup>2</sup>, sistemet e furnizimit me ujë dhe kanalizimeve për qytetet mbi 100,000 banorë dhe varrezat për qytetet mbi 100,000 banorë.

8) 3500 denarë - për pompat e benzinës dhe gazit, stabilimentet e magazinimit për lëndë djegëse të lëngëta dhe të gazta, objekte për industrinë bazë dhe përpunuese të kimikateve, metalurgjinë e zezë dhe jo me ngjyra për përpunimin e lëkurës, leshit, gomës, çimentos, qelqit, qeramikës, celulozës, letra, tekstile, minerale jo metalike dhe ndërtesa të tjera industriale me një sipërfaqe totale bruto prej mbi 1000 m<sup>2</sup> dhe objekte për prodhimin dhe përpunimin e naftës dhe derivateve të naftës.

- Tarifat administrative për lëshimin e një dekret për ndryshimin e ndertuesit

50 denarë për paraqitjen e kërkesës dhe 250 denarë për përgatitjen e vendimit.

- Taksat administrative për çertifikimin e projektit themelor

50 denarë për paraqitjen e kërkesës dhe 50 denarë nga fleta e verifikimit të projektit.

- Tarifat administrative për të plotësuar një pjesë të projektit bazë me ANEKSIN E PROJEKTIT THEMELOR

50 denarë për paraqitjen e kërkesës dhe 50 denarë nga fleta e verifikimit të projektit

- Tarifat administrative për lëshimin e një kërkesë për përdorim

50 denarë për paraqitjen e kërkesës dhe një nga shumat vijuese për përgatitjen e autorizimit:

- Tarifat administrative për lëshimin e një kërkesë për përdorim

50 denarë për paraqitjen e kërkesës dhe një nga shumat vijuese për përgatitjen e autorizimit:

1) 1700 denarë - për hotelet me 2 yje, objektet e kujdesit primar shëndetësor, arsimin fillor dhe objektet afariste dhe administrative-biznesi me lartësi deri në 10 metra dhe sipërfaqe bruto deri në 500 m<sup>2</sup>.

2) 2000 denarë - për ndërtesa të përbashkëta rezidenciale deri në 15 metra lartësi.

3) 2000 denarë - për salla sportive me kapacitet deri në 1000 vizitorë, nënstacione deri në 10K, sistemet e furnizimit me ujë dhe kanalizime për qytetet deri në 100,000 banorë, varrezat për qytetet deri në 100,000 banorë dhe rrugët lokale me objekte të tyre.

4) 2500 denarë - për ndërtesa të përbashkëta banimi mbi 15 metra.

5) 2700 denarë - për objektet e arsimit të mesëm.

6) 3500 denarë - për impiantet industriale dhe prodhuese me sipërfaqe totale bruto prej mbi 1000m<sup>2</sup>, sistemet e furnizimit me ujë dhe kanalizimet për qytetet mbi 100,000 banorë dhe varrezat për qytetet mbi 100,000 banorë.

7) 4500 denarë - për pompat e gazit dhe gazit, stabilimentet e magazinimit për lëndë djegëse të lëngëta dhe të gazta, lehtësirat për industrinë kimike bazë dhe të përpunimit, metalurgjinë e zezë dhe jo me ngjyra për përpunimin e lëkurës, leshit, gomës, çimentos, qelqit, qeramikës, celulozës, letra, tekstile, minerale jo metalike dhe ndërtesa të tjera industriale me një sipërfaqe totale bruto prej mbi 1000 m<sup>2</sup> dhe lehtësira për prodhimin dhe përpunimin e naftës dhe derivateve të naftës.

Tarifat administrative për lëshimin e miratimit të restrukturimit

50 denarë për paraqitjen e kërkesës dhe 250 denarë për përgatitjen e autorizimit.

Tarifat administrative për paraqitjen e ankesës pas vendimit të shkallës së parë të lëshuar

50 denarë për parashtrimin e ankesës dhe 200 denarë për pullë.

#### KOSTOT JO-ADMINISTRATIVE (TJERA)

##### Kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore (KOMUNALE)

Taksa për rregullimin e tokës ndërtimore ose shërbimeve popullore është një taksë që llogaritet në komunë. Tarifa është drejtpërdrejt e varur nga:

- zona në të cilën gjendet parcela e ndërtimit,
- lloji i objektit (banimi, zyra, etj.),
- sipërfaqen e ndërtesës që do të ndërtohet dhe
- raporti i lokaleve në ndërtesë (sipërfaqja e lokaleve).

Numri i zonave, si dhe çmimi i njësisë për metër katror për një lloj të caktuar objekti (banimi, biznesi, prodhimi, etj.)Përcaktohet nga komuna.

Ky çmim i vetëm shumëzohet me kuadratin (hapësirën) e një dhome të caktuar dhe koeficientin përkatës për atë premisë.

Koeficientët për lokalet janë si më poshtë:

Për ndërtesat e banimit

Sipërfaqja e jetesës (dhomat e gjumit, dhomen e ndjenjes, etj.) - 1.0

Ballkone - 0.2

Papafingo - 0.1

Bodrumet dhe dhomat e shërbimeve - 0.3

Garazh - 0.1

Për biznesin, objektet publike dhe të prodhimit

Punëtoritë - 1.0

Depot - 0.4

Garazhe - 0.1

Për objekte të tjera

Garazh vaskë - 0.2

Sport objektet e mbuluara - 0.5

Tregjet e Hapura - 0.2

Tarifa paguhet në bazë të një marrëveshjeje të nënshkruar ndërmjet komunës dhe aplikuesit për leje ndërtimi. Pagesa e pagesës bëhet përmes kartave të pagesave në postë ose në bankë. (Pravdiko, 2013)

# KAPITULLI III - KUSHTET PËR LËSHIMIN E MIRATIMIT URBAN PËR OBJEKTE TË PALIGJSHME

<sup>14</sup> Procedura për marrje të lejës për ndërtim fillon me marrjen e ekstraktit nga plani urbanistik. Secili person juridik dhe fizik mund të marrë ekstrakt nga plani urbanistik i komunës. Për dallim nga ekstrakti nga plani i përgjithshëm urbanistik, i cili shfrytëzohet për hartimin e planit të detajuar urbanistik, ekstrakti nga plani i detajuar, përkatësisht plani urbanistik për fshat dhe plani urbanistik jashtë vendit të banuar, është bazë për hartimin e projektit ideor për ndërtim, që është i nevojshëm në procedurën për marrje të vendimit për kushtet e lokacionit.

EKSTRAKTI NGA PLANI URBANISTIK							
	Akti sillet me detyrë zyrtare	Akti sillet me kërkesë të palëve	Nëse akti sillet me kërkesë të palëve		Afati për sjelljen e aktit	Për cilat nevoja lëshohet / sillet akti	Koment
			Çka duhet të bashkëngjitet ndaj kërkesës	Kush e lëshon dokumentacionin e nevojshëm			
Kryetari i komunës		Po	Kopja nga plani kadastror për parcelën kadastrorë	ESHPGJ	5 ditë nga dita e parashtrimit	Për hartimin e projektit ideor për ndërtim	

Figura 3 EKSTRAKTI NGA PLANI URBANISTIK

Pasqyra tabelare ka për qëllim ta përshkruajë procedurën për lëshim të ekstraktit nga plani. Nga tabela shihet qartë që procedura për lëshim të ekstraktit nga plani ngritet me kërkesë me shkrim të palës (person juridik ose fizik). Gjithashtu, nga tabela shihet që organi kompetent për lëshim të ekstraktit nga plani është kryetari i komunës, i cili duhet ta lëshojë ekstraktin në afat prej 5 ditëve nga dita e pranimit. Siç theksuam, për marrjen e ekstraktit nga plani është e nevojshme që pala të

<sup>14</sup> E marrë nga: UDHËZUES për procedurat në planifikimin urbanistik për njësitë e vetëqeverisjes lokale

parashtrojë kërkesë me shkrim.Përmbajtja e formularit të kërkesës që ofrohet ka më shumë përdorime dhe mund të përdoret për marrje edhe të akteve tjera nga fusha e planifikimit urbanistik dhe ndërtimit.

Deri te: Komuna \_\_\_\_\_  
Sektor i për \_\_\_\_\_  
Seksioni për \_\_\_\_\_

## KËRKESË

Nga \_\_\_\_\_, me NVAQ/NVT [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]  
(emri dhe mbiemri i personit fizik ose emërtimi i personit juridik)

ruga \_\_\_\_\_, numër \_\_\_\_\_, në \_\_\_\_\_  
(adresa e personit fizik ose selia e personit juridik)

telefoni për kontakt \_\_\_\_\_, (qyteti, fshati)

për lëshim të dokumentacionit për objekt në rr. \_\_\_\_\_

numër \_\_\_\_\_, PK nr. \_\_\_\_\_, KK \_\_\_\_\_

v.q. \_\_\_\_\_, në \_\_\_\_\_

(rrethojeni kërkesën tuajose shtoni nëse është e nevojshme)

- 1. KUSHTET PËR PLANIFIKIM TË HAPËSIRËS**  
(arsyetimi për dedikimin, shtojca grafike)
- 2. EKSTRAKTI NGA PLANI URBANISTIK**  
(kopja nga plani kadastror, vërtetimi për pagimin e taksës administrative)
- 3. VENDIMI PËR KUSHTET E LOKACIONIT**  
(dëshmia për pronësi ose të drejtë të ndërtimit, elaborati me të dhëna numerike, projekti ideor ose urbanistik, vërtetimi për pagimin e taksës administrative)
- 4. LEJA PËR NDËRTIM**  
(vendimi për kushtet e lokacionit; projekti themelor me revizion në 4 ekzemplarë; studimi i aprovuar për vlerësim të ndikimeve mbi mjedisin jetësor; studimi i aprovuar për cilësinë e mbrojtjes seizmike, nostrifikimi nëse projekti është punuar jashtë vendit, vërtetimi për pagimin e taksës administrative)
- 5. LEJA PËR ADAPTIM – RIDEDIKIM**  
(dëshmia për pronësi; pëlqimi nga pronarët; projekti themelor me revizion në 4 ekzemplarë; dëshmia për pagimin e taksës administrative)
- 6. LEJA PËR PËRDORIM**  
(projekti për gjendjen e realizuar; dëshmia për pagimin e punëve të realizuara të pjesëmarrësve në ndërtim; raporti me shkrim nga realizuesi dhe raporti përfundimtar i inxhinierit mbikëqyës, vërtetimi për pagimin e taksës administrative)
- 7. LEJA PËR NDËRRIMIN E NDËRTUESIT**  
(dëshmia për të drejtën e fituar të ndërtimit, pëlqimi nga ndërtuesit tjerë, vërtetimi për pagimin e taksës administrative)
- 8. LEJA PËR PUNË PËRGATITORE**  
(Kërkesa; projektet; pëlqimet; mendimet dhe dëshmitë për marrëdhëniet e rregulluara pronësore-juridike për tokën)
- 9. LEJA PËR MËNJANIM**  
(dëshmia për pronësi, projekti për mënjanim me revizion në 3 ekzemplarë; vërtetimi për pagimin e taksës administrative)
- 10. PLOTËSIMI I PROJEKTIT THEMELOR ME ANEKSI TË PROJEKTIT THEMELOR**  
(vendimi për kushtet e lokacionit, leja për ndërtim, aneksi i projektit themelor në 4 ekzemplarë, pëlqimi nga projektuesi, vërtetimi për pagimin e taksës administrative)
- 11. VËRTETIMI I PROJEKTIT THEMELOR PËR NDËRTIME PËR TË CILAT NUK ËSHTË E NEVOJSHME LEJA PËR NDËRTIM**  
(dëshmia për të drejtën e fituar për ndërtim, projekti themelor në 4 ekzemplarë, vërtetimi për pagimin e taksës administrative)
- 12. VËRTETIMI I PROJEKTIT URBANISTIK**  
(ekstrakti nga plani, projekti urbanistik në 4 ekzemplarë; vërtetimi për pagimin e taksës administrative)

Figura 4 Kërkesa për planin urbanistik

Kërkesa dorëzohet deri te zyra e përparme, ku nga ana e nëpunësit shtetëror kontrollohet a është ajo complete, përkatësisht a është plotësuar tërësisht dhe në mënyrë të rregullt, a është complete, përkatësisht a është bashkëngjitur ndaj kërkesës kopja nga plani kadastror për parcelën



kadastrore dhe a është paguar për të taksa administrative, në pajtim me Ligjin për taksa administrative. Kërkesa e plotësuar në mënyrë të rregullt, me dëshmi për pagimin e taksës administrative, dorëzohet deri te arkivi me qëllim të regjistrimit dhe evidentimit të saj në protokoll. Pas marrjes së numrit arkivor, kërkesa kthehet në zyrën e përparme, prej ku dërgohet deri te udhëheqësi i seksionit për urbanizëm dhe ndërtimtari. Pasi që të konstatojë që kërkesa është complete, udhëheqësi e dorëzon atë deri te nëpunësi kompetent shtetëror i ngarkuar me lëshimin e ekstraktit nga plani urbanistik. Pas pranimit të kërkesës, nëpunësi shtetëror e kontrollon qartësinë dhe plotësinë e saj. Nëse konstaton që kërkesa nuk është e kompletuar, do të kërkojë që parashtuesi ta kompletojë atë në një afat të caktuar, me qëllim që të mund të veprohet në lidhje me kërkesën. Më tutje kontrollon se a është parcela kadastrore në planin e detajuar, përkatësisht planin urbanistik për fshat, përkatësisht planin urbanistik jashtë vendit të banuar. Nëpunësi shtetëror ka në dispozicion dy variante. Përkatësisht, nëse parcela kadastrore është në planin e detajuar urbanistik, planin urbanistik për fshat, përkatësisht planin urbanistik jashtë vendit të banuar, do të hartojë ekstrakt nga plani urbanistik, kurse nëse parcela kadastrore është jashtë planit urbanistik (planit të detajuar, planit urbanistik për fshat, përkatësisht planit urbanistik jashtë vendit të banuar), kurse ekstrakti kërkohet për hartim të projektit ideor, do të propozojë, përkatësisht do të hartojë vendim me të cilin do të refuzohet kërkesa. Nëse parcela kadastrore për të cilën kërkohet ekstrakt nga plani është e përfshirë në planin e përgjithshëm urbanistik, do ta informojë kërkuesin që është e nevojshme paraprakisht të hartohet plan i detajuar urbanistik që të mund të realizohet kërkesa e tij. Por, nëse bëhet fjalë për hartim të projektit ideor për ndërtim të objektit që është në territor për veprimtari prodhuese, do ta informojë parashtuesin e kërkesës që është e nevojshme të hartohet dhe të aprovohet projekt urbanistik. (Kitevski, 2008)

## **KUSHTET PËR LËSHIMIN E MIRATIMIT URBAN PËR OBJEKTE TË PALIGJSHME**

Neni 12<sup>15</sup>

Pëlqim urbanistik për objekte pa leje me rëndësi për Republikën, objekteve të institucioneve shëndetësore për mbrojtje shëndetësore primare, sekondare dhe terciare dhe objekteve me rëndësi lokale përveç rrjeteve dhe mjeteve të komunikimeve elektronike dhe objekteve të linjave infrastrukturore, lëshohet nëse janë plotësuar kushtet si vijojnë:

- kërkesa për përcaktimin e statusit juridik është parashtruar në afatin nga neni 5 paragrafi (2) i këtij ligji, - është përpiluar procesverbal për kontroll të kryer në vendngjarje sipas nenit 9 të këtij ligji,

- objekti pa leje është ndërtuar para hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe i njejti paraqet tërësi ndërtimore dhe funksionale,

- objekti pa leje është ndërtuar në truall në të cilin kërkuesi ka të drejtë pronësie ose të drejtë përdorimi ose në truall pronësi e Republikës së Maqedonisë ose truall për të cilin kërkuesi ka lidhur marrëveshje për qira afatgjate me pronarin e truallit ose truall të bartur nga pronari i mëparshëm në bazë të marrëveshjes për shitblerje, në të cilën si shfrytëzues evidentohet shfrytëzuesi i mëparshëm,

- objekti pa leje i plotëson standardet e gjeomekanikes, nëse i njejti gjendet në zonë potenciale jostabile, për të cilën është miratuar vendim sipas nenit 25 të këtij ligji,

- ka pajtim nga organi kompetent, nëse objekti pa leje gjendet në zonat dhe rajonet e përmendura në nenin 18 të këtij ligji dhe - objekti pa leje mund të përfshihet në dokumentacionin e planit urbanistik në pajtim me standardet nga neni 19 i këtij ligji.

9. Kushte për lëshimin e pëlqimit urbanistik për objekte pa leje që janë objekte infrastrukturore të linjave Neni 13 Pëlqim urbanistik për objekte pa leje me rëndësi për Republikën që janë objekte infrastrukturore të linjave, lëshohet nëse janë plotësuar kushtet në vijim:

---

<sup>15</sup> Të dhënat janë marrë nga gazeta zyrtare e Republikës së Maqedonisë Veriore

- kërkesa për përcaktimin e statusit juridik është parashtruar në afatin nga neni 5 paragrafi (2) i këtij ligji,
- është përpiluar procesverbal për kontroll të kryer në vendngjarje sipas nenit 9 të këtij ligji, - objekti pa leje është ndërtuar para hyrjes në fuqi të këtij ligji,
- objekti pa leje është ndërtuar në truall pronësi e Republikës së Maqedonisë ose truall për të cilin është lëshuar vërtetim për marrëdhënie të zgjidhura pronësore juridike nga organi i administratës shtetërore kompetent për punët pronësore juridike
- objekti pa leje mund të përfshihet në dokumentacionin e planit urbanistik në pajtim me standardet nga neni 19 i këtij ligji.

## **Kushte për lëshimin e pëlqimit urbanistik për objekte pa leje që janë objekte infrastrukturore të linjave**

<sup>16</sup>Neni 13

Pëlqim urbanistik për objekte pa leje me rëndësi për Republikën që janë objekte infrastrukturore të linjave, lëshohet nëse janë plotësuar kushtet në vijim:

- kërkesa për përcaktimin e statusit juridik është parashtruar në afatin nga neni 5 paragrafi (2) i këtij ligji,
- është përpiluar procesverbal për kontroll të kryer në vendngjarje sipas nenit 9 të këtij ligji, - objekti pa leje është ndërtuar para hyrjes në fuqi të këtij ligji,
- objekti pa leje është ndërtuar në truall pronësi të Republikës së Maqedonisë ose truall për të cilin është lëshuar vërtetim për marrëdhënie të zgjidhura pronësore juridike nga organi i administratës shtetërore kompetent për punët pronësore juridike dhe
- objekti pa leje mund të përfshihet në dokumentacionin e planit urbanistik në pajtim me standardet nga neni 19 i këtij ligji

---

<sup>16</sup> Sipas gazetës zyrtare në Republikës së Maqedonisë së Veriut 24 shkurt 2011

## **Kushte për lëshimin e pëlqimit urbanistik për mjete dhe rrjete për komunikime elektronike të ndërtuara/vendosura pa leje**

<sup>17</sup>Neni 14

(1) Pëlqim urbanistik për mjete dhe rrjete për komunikime elektronike të cilat pa leje janë ndërtuar në truall, lëshohen nëse janë plotësuar kushtet në vijim:

- kërkesa për përcaktimin e statusit juridik është parashtruar në afatin nga neni 5 paragrafi (2) i këtij ligji,

- është përpiluar procesverbal për kontroll të kryer në vendngjarje në përputhshmeri me nenin 9 të këtij ligji,

- mjetet dhe rrjetet e komunikimeve elektronike janë ndërtuar para hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe paraqesin tërësi ndërtuese dhe funksionale,

- mjetet dhe rrjetet e komunikimeve elektronike janë ndërtuar në truall në të cilin kërkuesi ka të drejtë pronësie ose të drejtë përdorimi ose truall pronësi e Republikës së Maqedonisë ose truall për të cilin kërkuesi ka lidhur marrëveshje për qira afatgjate me pronarin e truallit,

- mjetet dhe rrjetet e komunikimeve elektronike i plotësojnë standardet e statikës, e nëse gjenden në zonë potenciale jostabile për të cilën është miratuar Vendim sipas nenit 25 të këtij ligji edhe standardet e gjeomekanikës, - ka mendim pozitiv nga Agjencia e Komunikimeve Elektronike,

- ka pëlqim nga organi kompetent, nëse mjetet dhe rrjetet e komunikimeve elektronike gjenden në zonat dhe rajonet e përmendura në nenin 18 të këtij ligji dhe

- mjetet dhe rrjetet e komunikimeve elektronike mund të përfshihen në dokumentacionin e planit urbanistik në pajtim me standardet nga neni 19 i këtij ligji. (2) Pëlqimi urbanistik për rrjete dhe mjete elektronike të komunikimit që janë vendosur pa leje në objekte, lëshohet nëse janë plotësuar kushtet si vijojnë: - kërkesa për përcaktimin e statusit juridik është parashtruar në afatin nga neni 5 paragrafi (2) i këtij ligji,

---

<sup>17</sup> Sipas gazetës zyrtare në Republikës së Maqedonisë së Veriut 24 shkurt 2011

- është përpiluar procesverbal për kontroll të kryer aty për aty në pajtim me nenin 9 të këtij ligji,
- rrjetet dhe mjetet elektronike të komunikimit janë vendosur para hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe të njejtat paraqesin tërësi funksionale ndërtimore,
- ka pëlqim nga 51% të banuesve ose bashkësisë së pronarëve të banesave nëse rrjetet dhe mjetet elektronike të komunikimit janë vendosur në objekt kolektiv, respektivisht nga pronari nëse janë vendosur si objekt individual,
- objekti në të cilin janë vendosur rrjetet dhe mjetet komunikuese elektronike kanë akt për përdorimin ose është regjistruar aktzoterim ose është miratuar aktvendim i plotfuqishem për përcaktimin e statusit juridik të objektit ku janë vendosur,
- rrjetet dhe mjetet elektronike të komunikimit i plotësojnë standardet e statikës, e nëse gjenden në zonë potenciale jostabile për të cilën është miratuar vendim sipas nenit 25 të këtij ligji edhe standardet e gjeomekaniës,
- ka mendim pozitiv nga Agjencia e Komunikimeve Elektronike,
- ka pëlqim nga organi kompetent, nëse rrjetet dhe mjetet elektronike të komunikimit gjenden në rajonin dhe zonat e theksuara në nenin 18 të këtij ligji dhe
- rrjetet dhe mjetet elektronike të komunikimit mund të përfshihen në dokumentacionin e planit urbanistik në pajtim me standardet nga neni 19 i këtij ligji.

## Përmbushja e standardeve kryesore

<sup>18</sup>Neni 17

- (1) Rrjetet dhe mjetet elektronike të komunikimit duhet t'i plotësojnë standardet e statikës.
- (2) Të gjitha llojet e objekteve pa leje që gjenden në zonë potenciale jostabile për të cilen nga njësia e Këshillit të Vetadmnistrimit Lokal është miratuar Vendim sipas nenit 25 të këtij ligji duhet t'i plotësojnë standardet e gjeomekanikës.
- (3) Për plotësimin e kushteve nga paragrafet (1) dhe (2) të këtij neni, kërkuesi duhet të dorëzojë projekt themelor faza e statikës.

## Pëlqimi për përcaktimin e statusit ligjor

<sup>19</sup>Neni 18

- (1) Nëse objekti pa leje është ndërtuar në rajonin e pakut nacional, park pyjor, park natyror, monument natyror në hapësira të mbrojtura ose të evidentuara në rezervate rigoroze ose speciale dhe rajone të mbrojtura (pejsazhe), në zona të mbrojtura në brigjet e liqeneve natyrore dhe artificiale dhe shtratet e lumenjve, si dhe në zonë të parë dhe dytë të burimeve të mbrojtura sanitare të ujit për pije, organi kompetent nga neni 4 i këtij ligji, me detyrë zyrtare merr pëlqim nga Ministria e Ambientit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor.
- (2) Nëse objekti pa leje është ndërtuar në rajon të lokaliteteve arkeologjike të mbrojtura me ligj si dhe në rajone të shpallura si tërësi monumentale, organi kompetent nga neni 4 i këtij ligji, me detyrë zyrtare merr pëlqim nga Drejtoria për Mbrojtjen e Trashëgimisë Kulturore.
- (3) Nëse objekti pa leje është ndërtuar në rajonin në të cilin bëhet ose është planifikuar eksploatim i lëndëve të para, organi kompetent nga neni 4 i këtij ligji me detyrë zyrtare merr pëlqim nga Ministria e Ekonomisë.

---

<sup>18</sup> Sipas gazetës zyrtare në Republikës së Maqedonisë së Veriut 24 shkurt 2011

<sup>19</sup> Sipas gazetës zyrtare në Republikës së Maqedonisë së Veriut 24 shkurt 2011

(4) Nëse objekti pa leje është ndërtuar në zona të mbrojtura të aeroporteve, organi kompetent nga neni 4 i këtij ligji, me detyrë zyrtare merr pëlqim nga Agjencia për Aviacion Civil.

(5) Nëse objekti pa leje është ndërtuar në zona të vendkalimeve kufitare në rreze prej 100 metrash nga vija kufitare, organi kompetent nga neni 4 i këtij ligji, me detyrë zyrtare merr pëlqim nga Ministria e Punëve të Brendshme dhe Ministria e Mbrojtjes.

(6) Nëse objekti pa leje është ndërtuar në rajon ku me plane urbanistike është paraparë ndërtimi i objekteve të infrastrukturës dhe përçuesve si dhe objekteve tjera me interes publik të përcaktuara me ligj, organi kompetent nga neni 4 i këtij ligji, me detyrë zyrtare merr pëlqim nga organi në kompetencë të të cilit është ndërtimi i objekteve dhe vijave të infrastrukturës.

## **Kompensimi për përcaktimin e statusit ligjor**

### <sup>20</sup>Neni 20

(1) Pas dhënies së pëlqimit urbanistik, njësia e vetadministrimit lokal në afat prej pesë ditësh pune, përgatit llogari për pagesën e kompensimit për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje dhe të njejtën ia dorëzon kërkuarit. Për objekte për të cilat është dhënë pëlqim urbanistik nga organi kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, llogaritja përgatitet në afat prej pesë ditësh nga dita e pranimit të pëlqimit urbanistik në njësinë e vetadministrimit lokal.

(2) Shuma e kompensimit për përcaktimin e statusit juridik për objekte me dedikim banimi në shtëpi banimi sipas rregullores për standarde dhe normative për planifikim urbanistik dhe për rrjete dhe mjete të komunikimeve elektronike është 61,00 denarë për m<sup>2</sup> të sipërfaqes së ndërtuar të objektit pa leje, që është përcaktuar me elaborat gjeodezik për përcaktimin e gjendjes faktike të objektit pa leje.

(3) Lartësia e kompensimit për përcaktimin e statusit juridik për objekte pa leje me rëndësi lokale përveç për objektet nga paragrafi (2) i këtij neni dhe lartësia e kompensimit për përcaktimin e statusit juridik për objekte pa leje të institucioneve shëndetësore private dhe të përziera për mbrojtje shëndetësore primare, sekondare dhe terciare, është e barabartë me lartësinë e

---

<sup>20</sup> Sipas gazetës zyrtare në Republikës së Maqedonisë së Veriut 24 shkurt 2011

kompensimit për rregullimin e tokës për ndërtim, që përcaktohet në procedurë për marrjen e lejeve për ndërtim për këtë lloj objektesh, që është përcaktuar nga njësitet e vetadministrimit lokal deri në ditën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, me ç'rast merret parasysh sipërfaqja e ndërtuar e objektit pa leje, e përcaktuar me elaboratin gjeodezik për përcaktimin e gjendjes faktike të objektit pa leje.

(4) Kompensimin për përcaktimin e statusit juridik të ndërtesave banesore për banim kolektiv, e paguajnë poseduesit e banesave në ndërtesë banesore.

(5) Për objekte me rëndësi për Republikën sipas Ligjit për ndërtim dhe ligj tjetër, për objekte të institucioneve shëndetësore për mbrojtje shëndetësore primare, sekondare dhe terciare si dhe për objektet e linjave infrastrukturore sipas Ligjit për ndërtim, nuk llogaritet dhe nuk paguhet kompensim për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje.

(6) Kompensimin për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, kërkuesi mund ta paguajë në afat prej dhjetë ditësh pune nga dita e pranimin të llogarisë ose të prolonguar në dymbëdhjetë këste mujore. Nëse kompensimi paguhet në mënyrë të prolonguar, kërkuesi detyrohet që me njësinë e vetadministrimit lokal të lidhë marrëveshje për pagesë të prolonguar të kompensimit për përcaktimin e statusit juridik.

(7) Njësitet e vetadministrimit lokal detyrohen që mjetet e mbledhura nga kompensimi për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, t'i përdorin me dedikim edhe atë për nxjerrjen e dokumentacionit të planit urbanistik me të cilin kryhet përfshirja e objekteve pa leje në dokumentacionin e planit urbanistik dhe për rregullimin infrastrukturor të hapësirës në të cilën gjenden të njëjtat dhe detyrohen që të dorëzojnë raport vjetor për përdorimin e këtyre mjeteve në organin e administratës shtetërore, kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor.

(8) Kërkuesit nga neni 6 i këtij ligji, të cilët janë shfrytëzues të ndihmes sociale nuk paguajnë kompensim për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje.

(9) Nëse njësia e vetadministrimit lokal në afatin e përcaktuar nga paragrafi (1) i këtij neni nuk përgatit llogari për pagesën e kompensimit për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, kërkuesi ka të drejtë që të parashtrijë ankesë në organin e administratës, kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor.



(10) Duke vendosur për ankesën nga paragrafi (9) i këtij neni, organi i administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, njësisë së vetadministrimit lokal do t'i përcaktojë afat jo më të gjatë se dhjetë ditë për përgatitjen e llogarisë për pagesën e kompensimit për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje.

(11) Nëse njësia e vetadministrimit lokal nuk përgatit llogari për pagesën e kompensimit për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje në afatin nga paragrafi (9) të këtij neni, organi i administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, do ta përgatitë llogarinë.

## **Vendimi për verifikimin e statusit ligjor**

Neni 21 <sup>21</sup>

(1) Me aktvendim për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, përcaktohet se objekti pa leje i plotëson kushtet për përfshirje në dokumentacionin e planit urbanistik dhe për regjistrim në regjistrin publik për regjistrimin e të drejtave të patundshmërive.

(2) Për objektet me rëndësi për Republikën në pajtim me Ligjin për ndërtim dhe ligj tjetër, për objekte të institucioneve shëndetësore për mbrojtje shëndetësore terciare dhe për rrjetet dhe mjetet elektronike të komunikimit, aktvendimin e miraton ministri që udhëheq me organin kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, ndërsa për objekte me rëndësi lokale sipas Ligjit për ndërtim dhe për objekte të institucioneve shëndetësore për mbrojtje shëndetësore primare dhe sekondare, kryetari i njësisë së vetadministrimit lokal.

(3) Për objekte me rëndësi lokale sipas Ligjit për ndërtim, për objekte të institucioneve shëndetësore private dhe të perziera për mbrojtje shëndetësore primare, sekondare dhe terciare dhe për rrjete dhe mjete elektronike të komunikimit, organi kompetent nga paragrafi (2) i këtij neni, detyrohet që të miratojë aktvendim për përcaktimin e statusit juridik në afat prej pesë ditësh pune nga dita e dorëzimit të dëshmisë për kompensim të paguar për përcaktimin e statusit juridik

---

<sup>21</sup> Sipas (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndërtuara pa leje, 2011) sqaron nenin për vendimin për verifikimin e statusit ligjorë

të objektit pa leje, ose marrëveshje për pagesë të prolonguar të këtij kompensimi ose vërtetim se kërkuesi është shfrytëzues i ndihmës sociale, ndërsa për objekte të rendësishme për Republikën në pajtim me Ligjin për ndërtim dhe ligjin tjetër dhe për objekte të institucioneve shëndetësore për mbrojtje shëndetësore primare, sekondare dhe terciare, në afat prej prej pesë ditësh pune nga dita e lëshimit të pëlqimit urbanistik.

(4) Nëse njësia e vetadministrimit lokal në afatin e përcaktuar në paragrafin (3) të këtij neni nuk miraton aktvendim për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, kërkuesi ka të drejtë që të parashtojë ankesë të organi i administratës shtetërore, kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor.

(5) Duke vendosur për ankesën nga paragrafi (4) i këtij neni organi i administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, njësisë së vet administrimit lokal dhe do t'i përcaktojë afat jo më të gjatë se dhjetë ditë për miratimin e aktvendimit për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje.

(6) Nëse njësia e vetadministrimit lokal nuk miraton aktvendim për përcaktimin e statusit të objektit pa leje në afatin nga paragrafi (5) i këtij neni, organi i administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, do t'i kërkojë shkresat e lëndës dhe do të miratojë aktvendim.

(7) Kundër aktvendimit nga paragrafi (6) i këtij neni, mund të ngritet kontest administrativ.

(8) Aktvendimi për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje kundër të cilit nuk është parashtruar ankesë ose ankesa është shfrytëzuar, paraqet bazë juridike për regjistrimin e të drejtës së pronësisë së objektit në regjistrin publik për regjistrimin e të drejtës së patundshmërive.

(9) Gjatë regjistrimit të të drejtës së pronësisë të objektit në regjistrin publik për regjistrimin e të drejtës së patundshmërive, shënohet se objekti ka marrë status juridik në pajtim me Ligjin për veprim me objekte të ndërtuara pa leje.

(10) Formën dhe përmbajtjen e aktvendimit për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje nga paragrafi (1) i këtij neni, i përcakton ministri që udhëheq me organin e administratës shtetërore, kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor.

## Procedura e ankimit

Neni 22<sup>22</sup>

(1) Kundër aktvendimit të kryetarit të njësisë së vet administrimit lokal për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje dhe për refuzimin e kërkesës për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, mund të parashtrahet ankesë në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimi të aktvendimit, në organin e administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor.

(2) Kundër aktvendimit të ministrit që udhëheq me organin e administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje dhe për refuzimin e kërkesës për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, mund të parashtrahet ankesë në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimi të aktvendimit, në Komisionin për Vendimmarrje në procedurën administrative në shkallë të dytë nga sfera e transportit, lidhjeve dhe mjedisit jetësor në Qeverinë e Republikës së Maqedonisë.

## Blerja e tokës në pronësi të Republikës së Maqedonisë në të cilën është ndërtuar objekti ilegalisht

<sup>23</sup>Neni 23

(1) Pronarët e objekteve pa leje që janë ndërtuar në truall pronë e Republikës së Maqedonisë, si dhe truall në të cilën kërkuesi ka të drejtë shfrytëzimi, për të cilat është lëshuar aktvendim për përcaktimin e statusit juridik, në bazë të cilit objekti pa leje është regjistruar në librin publik për regjistrimin e të drejtave të patundshmërive, detyrohen që në afat prej gjashtë muajsh nga dita e miratimit të dokumentacionit të planit urbanistik me të cilin është përfshirer objekti pa leje, të

---

<sup>22</sup> (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndërtuara pa leje, 2011) sqaron nenin për procedurat e ankimit

<sup>23</sup> Të dhënat janë marrë nga: (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndërtuara pa leje, 2011)

paraqesin kërkesë për blerjen e tokës për ndërtim pronë e Republikës së Maqedonisë, në organin e administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor.

(2) Nëse poseduesit nuk veprojnë në pajtim me paragrafin (1) të këtij neni, përcaktohet qira afatgjate e tokës për ndërtim në të cilën është ndërtuar objekti, me detyrë zyrtare në mënyrë dhe në kushte të përcaktuara me Ligjin për privatizim dhe qiramarrje të tokës për ndërtim në pronësi shtetërore.

# KAPITULLI IV - PROCEDURA PËRFUNDIMTARE E NJË OBJEKTI TË PALIGJSHËM

---

## Heqja e objekteve pa leje ndërtimi

Me 08/08/2019 Këshilli i Komunës së Ohrit votoi moratorium të përkohshëm për ndërtimin e objekteve të reja si dhe për miratimin dhe zbatimin e planeve dhe procedurave urbane për përcaktimin e statusit juridik të objekteve të ndërtuara pa leje, si pjesë e rekomandimeve të UNESCO-s, që rajoni rreth Liqenit të Ohrit ta ruajë statusin botëror, që e ka nga viti 1980. Plani i veprimit parashikon gjithashtu heqjen e objekteve të ndërtuara pa leje në zonën e mbrojtur deri në mesin e vitit 2021. Shumë nga objektet hotelierike përgjatë gjithë bregut të liqenit të Ohrit kanë marrë tashmë vendime nga komuna deri në shtator të këtij viti, por t'i largojnë vetëm platformat e ndërtuara në liqen. (Ohër, plan aksional për ndërtimet pa leje, 2019)

Sipas (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndërtuara pa leje, 2011), nenit 24:

(1) Objektet pa leje që nuk do t'i përmbushin kushtet për lëshimin e pëlqimit urbanistik përkatesisht për të cilat do të miratohet aktvendim për refuzim të kërkesës për përcaktimin e statusit juridik, do të menjaherë në pajtim me dispozitat e Ligjit për ndërtim.

(2) Nëse konstatohet se pas parashtrimit të kërkesës për përcaktimin e statusit juridik janë kryer ndërtime plotësuese dhe mbindërtime të objektit pa leje për të cilin është paraqitur kërkesë, do të miratohet aktvendim për refuzimin e kërkesës për përcaktimin e statusit juridik pa marrë parasysh nëse objekti pa leje i përmbush kushtet për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje.

## Vendimi kryesor mbi zonat potencialisht të paqendrueshme

Sipas (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, 2011) , ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, neni 25:

Nëse në rajonin e njësisë së vetadministrimit lokal ekzistojnë zona potenciale jostabile, Këshilli i Komunës detyrohet që të marrë vendim me të cilin do t'i përcaktojë kufijtë e këtyre zonave.

## Regjistri i kërkesave të parashtruara për përcaktimin e statusit ligjor të objekteve të paligjshme

<sup>24</sup> Ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, neni 26:

(1) Njësitë e vetadministrimit lokal dhe organi i administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, mbajnë Regjistër për kërkesat e parashtruara për përcaktimin e statusit juridik të objekteve pa leje.

(2) Njësitë e vetadministrimit lokal një ekzemplar të regjistrit nga paragrafi (1) i këtij neni, e dorezojnë në organin e administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, në afat prej 15 ditësh nga dita e kalimit të afatit për parashtrimin e kërkesave për përcaktimin e statusit juridik të përcaktuar në nenin 5 paragrafi (2) të këtij ligji.

(3) Formën dhe përmbajtjen e regjistrit nga paragrafi (1) i këtij neni, i përcakton ministri i cili udhëheq me administratën shtetërore kompetente për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor.

---

<sup>24</sup> (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, 2011) sqaron nenin 26 I cili ka të bëjë me Regjistrimin e kërkesave të parashtruara për përcaktimin e statusit ligjor të objektëve të paligjshme

## **Realizimi i mbikëqyrjes**

Sipas (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, 2011) , ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, neni 27

Mbikëqyrjen mbi zbatimin e dispozitave të këtij ligji dhe rregullave të miratuara në bazë të këtij ligji, i kryen organi i administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor.

## **Dispozitat kryesore kundërvajtëse**

Sipas (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, 2011) , ligji për veprim me objekte të ndertuara pa leje, neni 28

(1) Gjobë në shumë prej 1 000 deri në 2 000 euro në kundërvlere me denarë, do t'i shqiptohet për kundërvajtje personit përgjegjës dhe personit zyrtar në njësinë e vetadministrimit lokal, nëse:

- nuk lëshon pëlqim urbanistik përkatësisht nuk miraton aktvendim për refuzimin e kërkesës për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, në afat të përcaktuar në nenin 11 paragrafi (1) i këtij ligji,

- nuk përpilon llogari për pagimin e kompensimit për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, në afat nga neni 20 paragrafi (1) dhe

- nuk miraton aktvendim për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, në afat të përcaktuar në nenin 21 paragrafi (3) i këtij ligji.

(2) Gjobë në shumë prej 1 000 deri në 2 000 euro në kundërvlerë me denarë do t'i shqiptohet për kundërvajtje personit përgjegjës dhe personit zyrtar në organin kompetent, për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor, nëse:

- nuk lëshon pëlqim urbanistik përkatësisht nuk miraton aktvendim për refuzimin e kërkesës për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, në afatin e përcaktuar në nenin 11 paragrafi (1) i këtij ligji dhe

- nuk miraton aktvendim për përcaktimin e statusit juridik të objektit pa leje, në afat të përcaktuar në nenin 21 paragrafi (3) i këtij ligji.

(3) Gjobë në shumë prej 2 000 deri në 3 000 euro në kundërvlerë me denarë do t'i shqiptohet për kundërvajtje personit përgjegjës në njësinë e vetadministrimit lokal, nëse njësia e vetadministrimit lokal nuk dërgon raport vjetor për shfrytëzimin e mjeteve nga kompensimi për përcaktimin e statusit juridik të objekteve pa leje, në organin e administratës shtetërore që është kompetent për kryerjen e punëve nga sfera e rregullimit hapësinor dhe/ose vërtetohet se këto mjete i shfrytëzon në kundërshtim me nenin 20 paragrafi (6) i këtij ligji.

Neni 29

Organ kompetent për shqiptimin e sanksioneve kundërvajtëse nga neni 28 i këtij ligji është gjykata kompetente.

## **Dispozitat kalimtare dhe përfundimtare**

<sup>25</sup>Neni 30

Njësitë e vetadministrimit lokal detyrohen që dokumentacionin e planit urbanistik me të cilën kryhet përfshirja e objekteve pa leje, ta miratojnë në afat jo më të gjatë se pesë vjet nga dita kur akvendimi për përcaktimin e statusit juridik bëhet përfundimtar.

Neni 31 Procedurat për menjanimin e objekteve me rëndësi për Republikën në pajtim me Ligjin për ndërtim dhe ligj tjetër dhe të objekteve me rëndësi lokale sipas Ligjit për ndërtim, si dhe procedurat administrative dhe gjyqësore (penale) lidhur me ndërtimin e objekteve pa leje me

---

<sup>25</sup> Sipas (Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ligji për veprim me objekte të ndërtuara pa leje, 2011) sqaron nenin 30 për dispozitat kalimtare dhe përfundimtare



dedikimin e përmendur, të filluara para hyrjes në fuqi të këtij ligji, do të ndërpriten me ditën e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 32 (1) Rregullat e përcaktuara me këtë ligj do të miratohen në afat prej 30 ditësh nga dita e hyrjes në fuqi të këtij ligji. (2) Vendimin nga neni 25 i këtij ligji, njësitë e vetadministrimit lokal detyrohen që ta miratojnë në afat prej 15 ditësh nga dita e hyrjes në fuqi të këtij ligji. Neni 33 Ky ligj hyn në fuqi në ditën e tetë nga dita e botimit në "Gazetën Zyrtare të Republikës së Maqedonisë" ndërsa do të vlejë gjashtë vjet nga dita e hyrjes në fuqi.

# Kapitulli V: Studim rasti Komuna e Kumanovës

---

Në kuadër të kësaj teme është bërë një hulumtim përmes disa metodave më të cilat është realizuar qëllimet e përmendura në këtë punim. Si metoda të rëndësishme janë përdorur: metoda teorike dhe empirike, përmes këtyre metodave janë analizuar procedura e legalizimit të objekteve në komunën e Kumanovës, dhe janë nxjerrë ngjashmëritë dhe dallimet mes objekteve pa leje ndërtimi dhe me leje ndërtimi në vend.

## Rezultatet e fituara përmes metodës empirike

Në këtë hulumtim kanë marrë pjesë gjithësej 19 persona.

Edhe pse tashmë veq se e dimë se legalizimi i objekteve është i nevojshëm, gjatë pyetjes se sa është i rëndësishëm legalizimi i objekteve, 79% menduan se legalizimi ishte shumë i rëndësishëm, 11% mesatarisht dhe 10% pak.

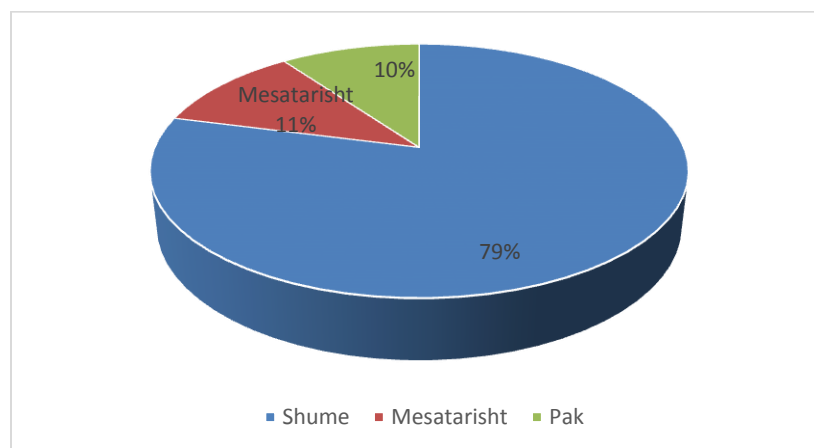


Figura 5 Sa është i rëndësishëm legalizimi për objektet?

Ashtu sic është përmendur edhe më lart, legalizimi i objekteve në vendin tonë ka filluar dhe sipas pyetësorit fatmirësisht të gjithë qytetarët ishin të informuar në lidhje me këtë.

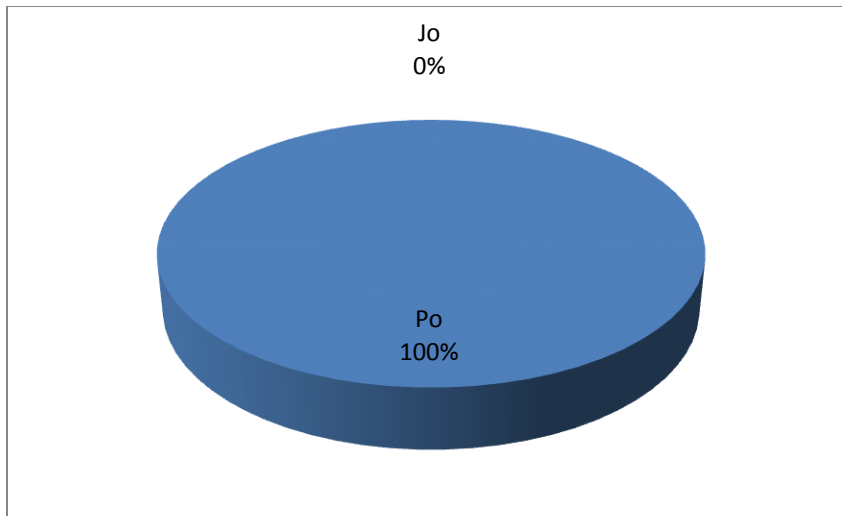


Figura 6 A ka filluar procedura e legalizimit të objekteve në vendin tuaj?

Pavarësisht asaj që të gjithë e dinë se ka fillur procedura e legalizimit të objekteve në vend 48% ishin pak të vetëdijshëm për legalizimin e objekteve, 47% mesatarisht dhe 5% shumë.

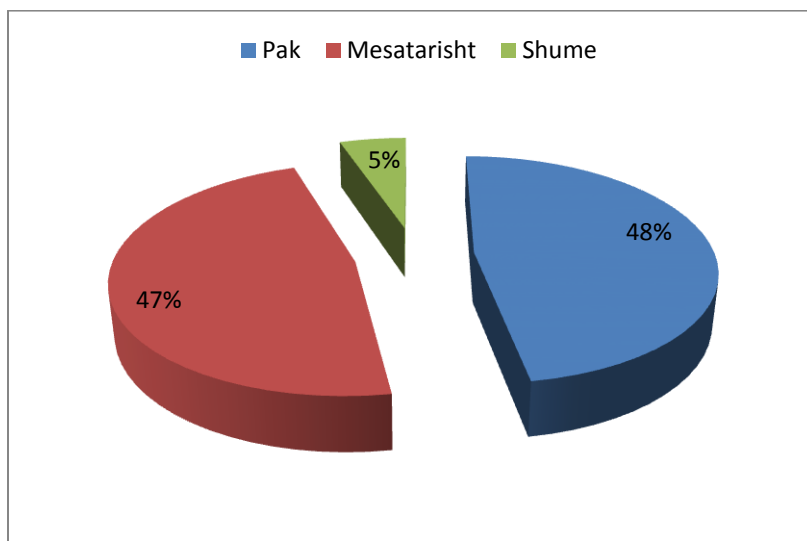


Figura 7 A janë të vetëdijshëm njerëzit për procedurën e legalizimit?

Sa i përket pyetjes nëse ishin objektet të legalizuara në bazë të ligjit për legalizimi 100% u përgjigjën se po dhe vetëm 0 % u përgjigjën jo.

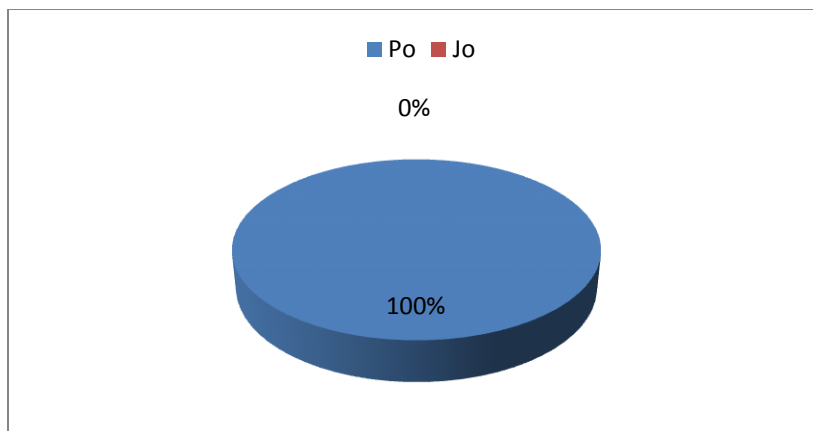


Figura 8 A janë të legalizuar objektet në bazë të ligjit për legalizim?

Sipas pyetësorit 84% e të anketuarve u shprehën se pala për ngecjen e procedurës së legalizimit ishin të informuar dhe 16% e shprehën të kundërtën.

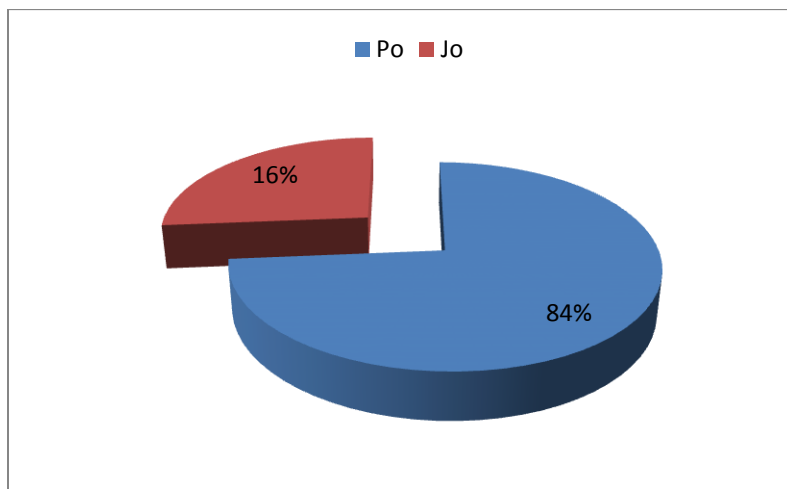


Figura 9 A është i informuar pala për ngecjen e procedurës të legalizimit?

Dokumentacioni është i nevojshëm gjatë kryerjes së legalizimit të objekteve, mirëpo ndodhë që ndonjëher ka edhe mungesë të dokumentacioneve. Nëse ka mungesë atëher është e nevojshme që palët të jenë të informuar në kohë mirëpo 74% deklaruan se janë të informuar dhe 26% thanë jo.

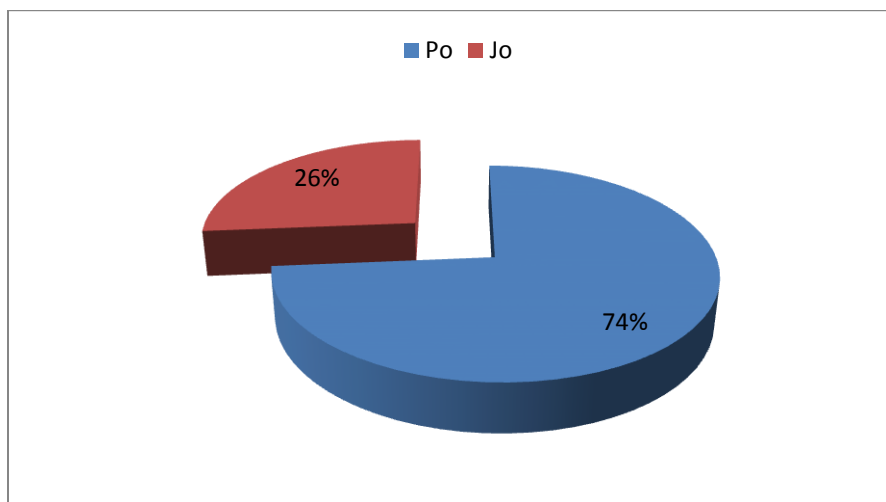


Figura 10 A janë të informuar palët në kohë për mungesë të dokumentacionit që duhet të dorëzohet gjatë procedurës së legalizimit?

Legalizimi i objekteve nuk ka ndonjë afat të caktuar andaj edhe në bazë të pyetësorit vijnë në përfundim se legalizimi i objekteve nuk ka ndonjë afat të caktuar.

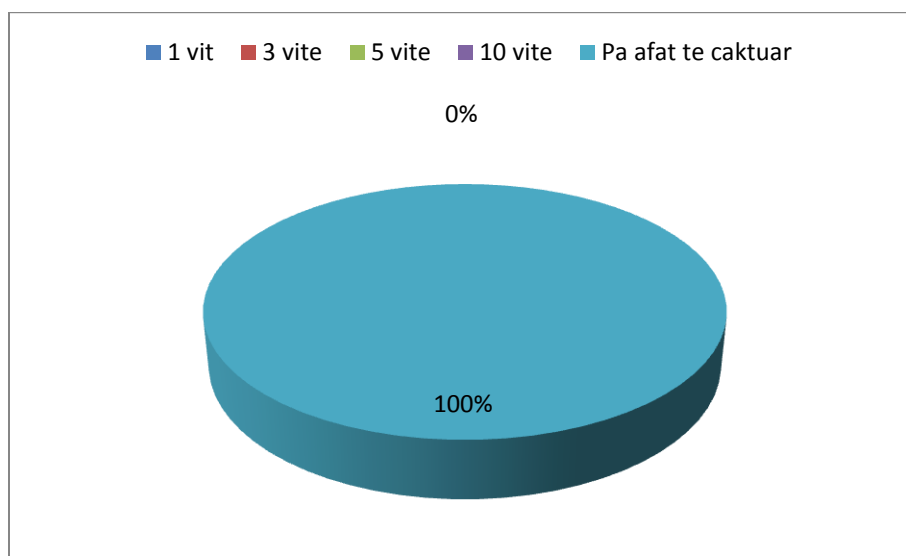


Figura 11 Sa është afati i caktuar për legalizimin e objekteve?

Gjatë legalizimit të objekteve ndodhë që pala nuk e dorëzon dokumentacionin e kërkuar në kohë, andaj sipas 89% e të anketuarve refuzohet kërkesa për legalizim dhe 11 % nuk duhet të refuzohet kërkesa.

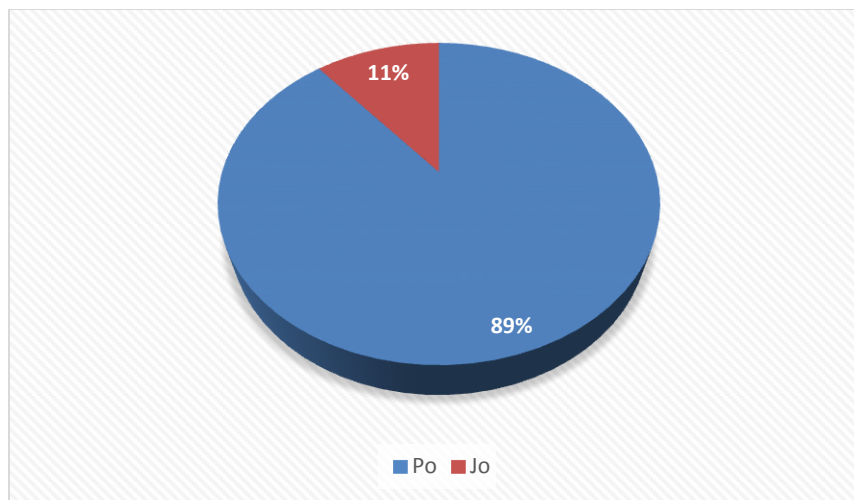


Figura 12 Nëse pala nuk e dorëzon dokumentacionin e kërkuar në kohë, a refuzohet kërkesa për legalizim?

Poashtu, gjatë legalizimit të objekteve ndodhë që pala nuk dorëzon Ellaborat në kohë të caktuar, andaj sipas të anketuarve 100% u shprehën se refuzohet kërkesa për legalizimin e objektit.

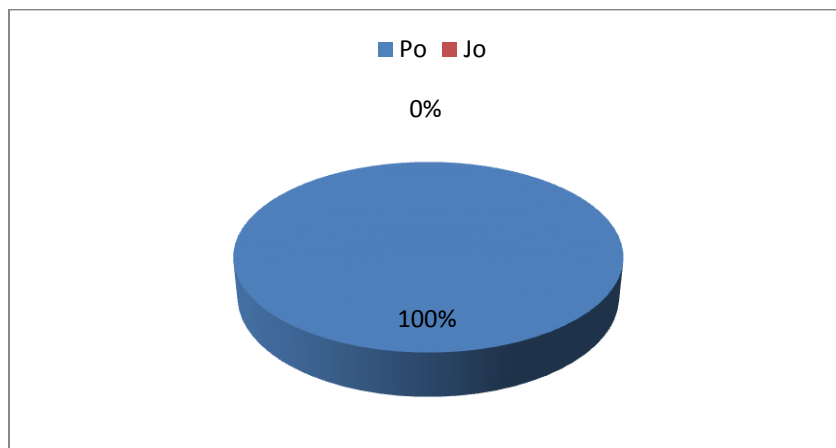


Figura 13 Nëse pala nuk dorëzon Ellaborat në kohë të caktuar, a i refuzohet kërkesa për legalizim palës?

Pasi që të mirret vendimi për legalizimin e objektit pala duhet të informohet në lidhje me këtë, andaj 68% deklaruan se pala duhet të informohet brenda 15 ditë, 21% brenda 7 ditë dhe 11% brenda 21 ditë. Andaj, vijmë në përfundim se pala duhet të informohet brenda 15 ditë.

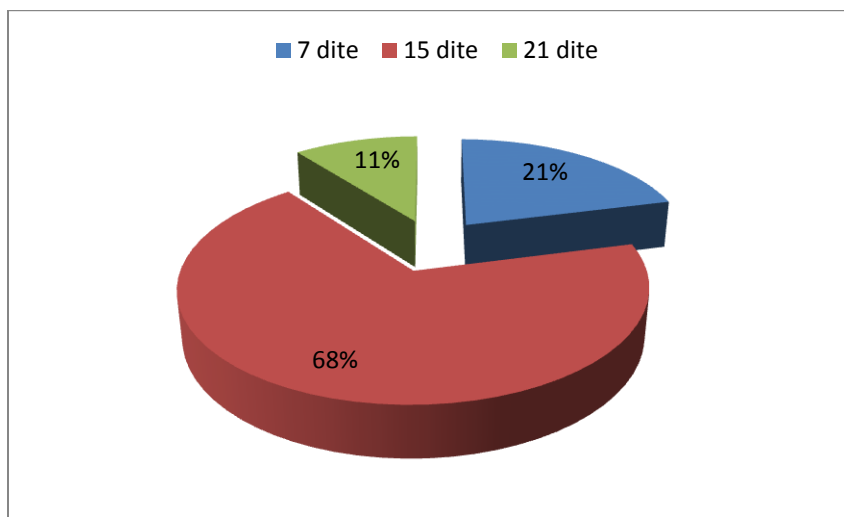


Figura 14 Brenda sa ditëve duhet të informohet pala për marrjen e vendimit që është legalizuar objekti?

## Intervistat e realizuara

Në kuadër të kësaj teme është realizuar një intervistë ku janë të përfshirë 4 persona anonim.

Sipas personit të parë me termin legalizim nënkuptojmë kur ndonjë objekt është bërë në mënyrë të paligjshme dhe me legalizimin e tij objekti bëhet i ligjshëm.

Sipas personit të dytë me termin legalizim të objekteve nënkuptojmë objekt që është joligjore dhe që duhet të rregullohet statusi të bëhet në mënyrë ligjore.

Rregullimi juridik – ligjorë i statusit të objektit të ndërtuar në mënyrë jo të rregullt ishte mendimi i të intervistuarit sa i përket termit të legalizimit.

Sipas personit të katërt, në termin legalizim nënkuptojmë përfundimin e problemit të shtëpisë që deri tani ishte pa dokumentacion.

Sipas tyre objektet të cilët duhet të legalizohen janë të gjithë objektet që janë të ndërtuara pa leje ndërtimi dhe duhet të legalizohen në bazë të ligjit për legalizim, tjetri u shpreh të gjitha objektet që janë ndërtuar para 2011 pa leje ndërtimi duhet të legalizohen.

Procedurën e legalizimit e sqarojnë në disa procedura:

1. Para duhet të bëhet kërkesë për marrjen e numrit për legalizim
2. Duhet të dorëzoj Ellaborat
3. Pëlqimin e palëve në pronësi
4. Plani urbanistik
5. Marrëveshja e komunës dhe palëve
6. Vendimi.
7. Vendimi i plotëfuqishëm

Dokumentet të cilët nevojiten për legalizimin e objektit sipas tyre janë:

- Marrja e numrit për legalizimin e objekteve pa leje ndërtimi
- Dorëzimi i Ellaboratit i gjendjes faktike të objektit
- Certifikata e lindjes ose letërnjoftimi
- Faktura e rrymës elektrike ose ujësjellsi
- Fletëpronësia

Sipas tij pala duhet të informohet nëse ka mungesë të dokumentacionit për legalizim nga ana e referentit që udhëheq me lëndën.

Personat të cilët vendosin të bëjnë legalizimin e objekteve hasin në disa vështirësi, një ndër to sipas tyre është kur objekti është në pronësi të përbashkët, kur është ndërtuar pas vitit 2011, vështirësitë me lokacionin, etj dhe procedura e legalizimit duhet të kalojë në disa faza.

Sipas tyre legalizimi i objekteve është shumë i rëndësishëm për shkak se zgjidhet një status i një objekti i cili është ndërtuar pa leje ndërtimi.



# Përfundimi

---

Ndërtim pa leje” është objekti, për të cilin është përfunduar përfundimisht, i destinuar përbanim, veprimtari ekonomike dhe/ose funksione të tjera, (si, për shembull, social-kulturor, arsim, shëndetësi e të tjera të këtij lloji), për të cilin nuk janë respektuar procedurat e përcaktuara në kuadrin ligjor në fuqi për planifikimin e territorit. Në ndërtimet pa leje bëjnë pjesë edhe tejkalimet dhe shtesat informale të objekteve të ndërtuara me leje brenda vendbanimeve formale nga subjekte, persona fizikë dhe juridikë, privatë, për qëllime shitblerjeje dhe/ose qiradhënieje (banesa, zyra, dyqane, punishte, parkim etj.) ose për vete. (PËRMLEDHËSEPËR LEGALIZIMET , 2015)

Ndërtimet pa leje në rajon kanë qenë fenomen i vazhdueshëm, ndërsa gati të gjitha vendet e rajonit kanë pasur më shumë ndërtime pa leje. Problemi i legalizimit të patundshmërive të ndërtuara pa dokumentacionin e pronësisë mundon tërë Ballkanin. Deri në muajin shkurt të vitit 2015, llogariteshin në mbi 1 milion ndërtime pa leje në të katër shtetet e Ballkanit; Shqipëri, Kosovë, Maqedoni dhe Mal i Zi. Shifra është bërë publike në Tiranë në konferencën përmbyllëse rajonale “Informaliteti, zgjidhje dhe sfida”, ku përfaqësues nga të katër vendet kanë diskutuar dhe ndarë mes tyre përvojat dhe eksperiencat më të mira në menaxhimin e procesit të legalizimeve. Problemi më i madh dhe i përbashkët i këtyre vendeve, mbetet shifra e lartë e ndërtimeve pa leje, por edhe pronësia e këtyre objekteve. (PASHOLLI, 2019)

Ashtu siç është përmendur edhe më herët, pronarët e ndërtimeve pa leje morën edhe një, mundësi të tretë nga shteti për fitimin e statusit juridik. Pas fillimit të këtij procesi disavjeçar, në mars të vitit 2011, pothuajse shtatë vite më vonë janë legalizuar dhe është dhënë listë pronësore për 195.092 objekte, përafërsisht 50 për qind nga gjithsej 440.000 ndërtime pa leje për të cilat është parashtruar kërkesë të statusit juridik.

Në fillim të procesit të legalizimit të objekteve të ndërtuara në mënyrë joligjore nga marsi deri në shtator të vitit 2011 janë parashtruar mbi 360.000 kërkesa. Në afatin shtesë, megjithatë, që u mundësua në fillim të vitit 2016 janë parashtruar edhe 80.000 kërkesa.

Me ndryshimet e fundit të ligjit për trajtim të objekteve të ndërtuara në mënyrë joligjore nga dhjetori i vitit 2017, u mundësua afat shtesë për parashtrimin e kërkesave për legalizim, nga janari deri në dhjetor të 2018, ndërsa deri nga fundi i qershorit të këtij viti për ata të cilët paraprakisht kanë kërkuar legalizim, por nuk e kanë kompletuar dokumentacionin me elaborat, llogari ose deklaratë nga noteri.

Një muaj jo të plotë pas zbatimit të afateve të reja, Ministria dikasteriale dhe komunat dërguan apel deri te qytetarët që t'i respektojnë afatet, me kohë të parashtrorjnë dokumentacion dhe të mos presin deri në ditën e fundit. Premtuan edhe angazhim për shmangien e pengesave në kuadër të kompetencave të veta për përshejtimin e procesit dhe paralajmëruan riekupim të kuadrove komunale që të përmbushin të gjitha kërkesat.

Në elaborimin e vendimit të Qeverisë së re për afatet shtesë, Ministria e Transportit njoftoi se analiza dhe kontaktet e drejtpërdrejta në terren treguan se në Maqedoni deri me 2018 janë legalizuar 50 për qind nga ndërtimet pa leje. Në shumicën e rasteve për shkak të procedurës së madhe dhe të komplikuar administrative, qytetarët nuk kanë arritur në afatin e parashikuar ta realizojnë të drejtën për legalizim.

Afatet shtesë me ligjin e ri janë vlerësuar si posaçërisht të rëndësishme për ata që gjatë periudhës së kaluar për shkaqe të ndryshme nuk e kanë kompletuar dokumentacionin. Për të gjitha lëndët e tilla, komunat kanë marrë obligim që në afatin sa më të shkurtër të mundur t'i njoftojë palët e involvuara se kërkesat e tyre paraprake janë jovalide, që të mund ta shfrytëzojnë afatin e ri prej gjashtë muajve të parashtrorjnë të reja me dokumentacion të plotë.

Të dhënat nga komunat tregojnë se janë të shpeshta rastet kur, edhe pse është parashtruar kërkesë për legalizim, nuk është dorëzuar elaborat gjeodezik, respektivisht as që është kërkuar t'u përgatitet ose megjithatë ai të porositet, por të mos është ngritur nga ndërmarrjet gjeodezike që e përpunojnë. Përvojat e administratës komunale tregojnë se procesin e legalizimit jo rrallë e frenojnë edhe e pengojnë edhe punët e pazgjdhura pronësore-juridike, procedurat pronësore, mungesat e pëlqimit nga fqinjët, gjë që nxit konteste gjyqësore dhe zvarritjen e tërë procedurës.

Në sektorin për kadastër në Shkup deri me 2018 janë evidentuar 63.366 objekte të legalizuara. Në komunat e Shkupit rekorder sipas numrit të kërkesave të parashtruara nga fillimi i procesit është Komuna e Gazi Babës, ku është kërkuar status juridik për 18.800 ndërtime pa leje. Për

shkak të elaboratit jo të dorëzuar gjeodezik, administrata në atë komunë ka refuzuar 4.284 lëndë ose 23 për qind nga numri i përgjithshëm. Pozitivisht janë zgjidhur rreth 40 për qind, respektivisht 7.650 lëndë. Për 3.146 lëndë, megjithatë ende nuk është bërë mbikëqyrje për konfirmimin e situatës faktike në vendin e ngjarjes.

Në Strumicë, megjithatë deri 2018 gjithsej 12.500 kërkesa të parashtruara për legalizim të objekteve të ndërtuara në mënyrë joligjore deri në vitin 2011, janë zgjidhur pothuaj 4.500. Nga sektori për urbanizëm pranë Komunës së Strumicës njoftojnë se ky intensitet i ngadalësuar i zgjidhjes së lëndëve ka të bëjë edhe me fuqinë në rënie pagesore të qytetarëve. Siç thonë, kanë dhënë pajtueshmëri urbanistike dhe llogari, por me muaj dhe vite qytetarët nuk vinë t'i paguajnë dhe t'i marrin.

Krahas Gazi Babës në Shkup më së shumti kërkesa për legalizim janë parashtruar në Kisella Vodë, Gjorçe Petrov, Aerodrom dhe Çair. Ndërsa nga qytetet tjera në Kumanovë, Prilep dhe Shtip.

Në drejtim të përmirësimit të kushteve për legalizim për kategoritë e rrezikuara sociale të qytetarëve, shteti i liroi nga harxhimet për elaborate gjeodezike shfrytëzuesit e ndihmës sociale dhe financiare. Deri me 2018 janë parashtruar 8.282 kërkesa për përpunim falas të elaboratit gjeodezik për legalizim, prej të cilave 1.896 janë për Shkupin.

Siç parashikoi edhe me zgjidhjen e parë ligjore për këtë dedikim, kusht për legalizim të objektit është që ai të ndërtohet përfundimisht më 3 mars të vitit 2011. Kërkesat parashtrohen deri te komunat, ku dorëzohet kopje e letërnjoftimit, faturë e rrymës dhe ujit ose deklaratë e noterit se objekti është ndërtuar para miratimit të ligjit, pas çka procedura parashikon edhe dorëzimin e elaboratit gjeodezik. Tërë procesi rumbullaksohet me marrjen e listës pronësore, me të cilin mund të tregtojë ose ta vendosë si garanci në bankë për marrjen e kredisë.

Derisa shteti tri herë deri tani jep mundësi për legalizim, në terren ende evidentohen ndërtime pa leje. Te objektet për banim individual dhe familjar, sipas institucioneve kompetente, ende nuk ka zbatim të tërësishëm të Ligjit për ndërtim.

Të dhënat e fundit nga Enti shtetëror për statistikë tregojnë se në vitin 2016 në territorin e Maqedonisë janë regjistruar 1.037 objekte të ndërtuara në mënyrë joligjore. Në mënyrë joligjore

janë ndërtuar 203 objekte për banim, si dhe 174 rindërtime, mbindërtime dhe adaptime, 168 rrethoja, 111 objekte afariste, 107 garazhe, 107 objekte ndihmëse, 10 terasa verore... Pjesa më e madhe e ndërtimeve pa leje janë në Shkup, 40, pas çka vijojnë Kumanova me 20, Likova dhe Tetova me nga 15, Strumica 14, Struga tetë, Shtipi katër...

Tjetër është situata te objektet e kategorisë së parë, të cilat janë me rëndësi për shtetin. Në periudhën për vitin vijues dhe vitin e kaluar në regjistrin për udhëheqjen e procedurave inspektuese pranë Inspektoratit kompetent shtetëror për ndërtimtari dhe urbanizëm nuk janë evidentuar ndërtime joligjore. Kontrollat e rregulla inspektuese që kryen inspektorati shtetëror për ndërtimtari dhe urbanizëm tregojnë se të gjithë pjesëmarrësit në ndërtimin e ndërtimeve të kategorisë së parë i kanë respektuar obligimet ligjore.

Procesi i legalizimit në shtet, sipas parashikimeve me Ligjin, duhet të përfundojë deri në vitin 2021. (E.Z., 2018)

Në bazë të hulumtimit që e kemi bërë vijmë në përfundim se legalizimi i objekteve është e domosdoshme sepse me legalizim të objekteve nënkuptojmë objekte që janë të ndërtuara në mënyrë joligjore dhe që duhet të rregullohet statusi të bëhet në mënyrë ligjore.

# BIBLIOGRAFIA

---

DIMOVA, S. (2019). PROCESS OF BUILDINGS LEGALIZATION IN REPUBLIC OF NORTH MACEDONIA FROM THE PERSPECTIVE OF THE REAL ESTATE CADASTRE. "2019 ĘORLD BANK CONFERENCE ON LAND AND POVERTY".

E.Z. (2018, January 27). *Maqedoni, mundësi e tretë për ndërtimet pa leje, janë legalizuar vetëm gjysma* . Retrieved September 20, 2019, from <https://portalb.mk/499491-maqedoni-mundesi-e-trete-per-ndertimet-pa-leje-jane-legalizuar-vetem-gjysma/>

*Fillon legalizimi i ndërtimeve pa leje në Maqedoni*. (2011, February 23). Retrieved February 23, 2018, from <https://ëëë.botasot.info/?gjuha=0&category=12&id=105783>

Flaka. (2018, January 3). *Ndryshimet ligjore, ja mundësitë për legalizim të objekteve të ndërtuara pa leje*. Retrieved February 22, 2019, from <http://flaka.com.mk/ndryshimet-ligjore-ja-mundesite-per-legalizim-te-objekteve-te-ndertuara-pa-leje/>

Kitevski, K. (2008). UDHËZUES përprocedurat në planifikiminurbanistik për njësitë e vetëqeverisjes lokale. *UNDP* .

M. e. (2011). LIGJ PËR VEPRIM ME OBJEKTE TË NDERTUARA PA LEJE. *Gazeta zyrtare e Republikës së Maqedonisë - nr.23* , 9.

M. e. (2011). Ligji për veprim me objektet të ndërtuara pa leje. *Gazeta zyrtare e Republikës së Maqedonisë nr-23* , 9.

Metko, H. (2016, September 2). *Procesi i legalizimit të objekteve informale në optikën e KLSH*. Retrieved February 24, 2019, from <http://ëëë.kohajone.com/2016/09/02/procesi-i-legalizimit-te-objekteve-informale-ne-optiken-e-klsh/>

Mihailova, N. (2015). Efficiency of the process for legalization of illegally constructed buildings. The former Yugoslav Republic of Macedonia.

Ministria e Transportit dhe Lidhjeve. (2011, February 24). Ligji për veprim me objekte të ndërtuara pa leje. *Gazeta zyrtare e Republikës së Maqedonisë - nr.23* , 14.

Ministria e Transportit dhe Lidhjeve. (2011, February 24). LIGJI PËR VEPRIM ME OBJEKTE TË NDERTUARA PA LEJE. *Gazeta zyrtare e Republikës së Maqedonisë* , 15.

*Ohër, plan aksional për ndërtimet pa leje*. (2019, August 08). Retrieved September 15, 2019, from <https://ëëë.almakos.com/ohër-plan-aksional-per-ndertimet-pa-leje/>

PASHOLLI, F. (2019, February 8). *Gjysma pa tapi, legalizimi i shtëpive ec ngadalë*. Retrieved September 15, 2019, from <https://ëëë.koha.mk/gjysma-pa-tapi-legalizimi-i-shtepive-ec-ngadale/>

Perishiq, D., Demaj - Mehmeti, A., Arnaudovski, V., Arsovska – Dinkovska, V., Serafimova, I., Arsovski, A., et al. (2017). *DORACAK PËR KRYETARËT DHE KËSHILLTARËT E KOMUNAVE PËR KOMPETENCAT E VETËQEVERISJES LOKALE*. Shkup, Republika e Maqedonisë se Veriut: Bashkësia e njësive të vetëqeverisjes lokale të Republikës së Maqedonisë – BNjVL.

*PËRMLEDHËSEPËR LEGALIZIMET*. (2015). Botim i Qendrës së Botimeve Zyrtare.

Potsiou, D. C. (2009, September 30). *Studija za bespravno izgradeni objekti i bespravno gradeëe*. Retrieved February 16, 2019, from <http://ëeb01.katastar.gov.mk/userfiles/file/Studii/Studija%20za%20bezpravno%20izgradeni%20objekti.pdf>

Pravdiko. (2013, November 20). *Колку би ве чинеле трошоците за издавање на одобрение за градба*. Retrieved March 7, 2019, from <https://ëëë.pravdiko.mk/odobrenie-za-gradba/>

Rodna, P. d., & Pr`eska, D. d. (n.d.). *ЛЕГАЛИЗАЦИЈА НА БЕСПРАВНИТЕ ОБЈЕКТИ ВО ПРАВНИОТ СИСТЕМ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА*. Retrieved February 22, 2018, from <http://ëëë.jpacademy.gov.mk/upload/Materijali%202016/Legalizacija%20%20%2024.1.2017.pdf>

*ДРЖАВЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА*. (2015). Retrieved April 15, 2019, from ГОДИШЕН ИЗВЕШТАЈ 2015: [http://ëëë.dzr.mk/Uploads/DZR\\_Godisen\\_izvestaj\\_2015.pdf](http://ëëë.dzr.mk/Uploads/DZR_Godisen_izvestaj_2015.pdf)

Јовановиќ, С. Р. (2019, February 27). Retrieved September 17, 2019, from <https://ëëë.porta3.mk/zakonet-za-legalizacija-ni-dokazhuva-deka-ne-postoi-planiranje-postoi-samo-kradenje-na-prostorot/>