



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Swiss Agency for Development  
and Cooperation SDC**



## **Analizë e shkurtër**

**Projektligji për trajtimin e  
ndërtimeve pa leje**

Prizren, mars 2018

Botues: EC Ma Ndryshe

Rr. Saraçët 5, 20000/Prizren

Bulevardi Nënë Tereza, H 30 B1 Nr. 5, 10000/Prishtinë

[www.ecmandryshe.org](http://www.ecmandryshe.org) & [info@ecmandryshe.org](mailto:info@ecmandryshe.org)

029-222-771 & 038-224-967

Ky botim është realizuar me përkrahjen e projektit Promovimi i Shoqërisë Demokratike (DSP) – i financuar nga Agjencia Zvicerane për Zhvillim dhe Bashkëpunim (SDC) dhe menaxhuar nga Fondacioni Kosovar për Shoqëri Civile (KCSF). Përmbajtja e këtij botimi është përgjegjësi e EC Ma Ndryshe dhe në asnjë mënyrë nuk mund të konsiderohet si qëndrim i SDC-së, apo KCSF-së.

## Përmbajtja:

Hyrje .....	5
“Projektligji i padrejtë, por i domosdoshëm” .....	7
Projektligji me dispozita problematike .....	8
Konkluzion.....	13
Rekomandime .....	15

## Hyrje

Kuvendi i Republikës së Kosovës, në seancën e mbajtur më 25 janar 2018, pas shqyrtimit të parë ka miratuar në parim Projektligjin numër 06/L-024 për trajtimin e ndërtimeve pa leje. Po ashtu ka ngarkuar pesë komisione parlamentare që ta shqyrtojnë Projektligjin dhe t'i paraqesin raportet me rekomandime përkatëse.

Në projektligj shkruan se qëllimi i këtij akti juridik është: trajtimi gjithëpërfshirës i ndërtimeve pa leje të ndërtuara deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji; krijimi i procedurave të thjeshtëzuar për ta mundësuar legalizimin dhe për të ndihmuar qytetarët që të realizojnë përfitime nga ndërtimet e tyre; ofrimi i shërbimeve përmes një sporteli të vetëm (One Stop Shop) për legalizim dhe regjistrim të ndërtesave dhe pjesëve të ndërtesave në Kadastër, dhe regjistrimin e pronarit të ndërtimit pa leje dhe pjesëve të ndërtesave në Regjistrin e të Drejtave në Pronë të Paluajtshme; identifikimi i ndërtimeve pa leje në mënyrë që komunave t'u mundësohet planifikimi dhe ofrimi më i mirë i shërbimeve për banorët në territorin e tyre.<sup>1</sup>

Sa i përket fushëveprimit në projektligj shkruan se ky ligj është i aplikueshëm për të gjitha ndërtimet pa leje që janë ndërtuar ose kanë filluar të ndërtohen pa leje deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji.

Ky ligj nuk është i aplikueshëm për ndërtimet e regjistruara në Kadastër dhe Regjistrin e të Drejtave në Pronë të Paluajtshme në kohën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji. Megjithatë nëse ndërhyrjet pa leje janë bërë pas regjistrimit të ndërtimit në Kadastër, ndërhyrjet pa leje trajtohen në pajtim me nenin 16 të këtij Ligji. Ky Ligj nuk është i aplikueshëm për ndërtimet pa leje që kanë filluar pas datës së hyrjes në fuqi të këtij Ligji.<sup>2</sup>

Në Memorandumin shpjegues të Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor për Projektligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje thuhet se objektivi i këtij Projektligji është përmirësimi i procesit të legalizimit përmes rritjes së efektivitetit të procesit të legalizimit duke zvogëluar numrin e dokumenteve të kërkuara gjatë aplikimit për legalizim dhe uljes së koston për aplikim.<sup>3</sup> Po ashtu theksohet se ky ligj ofron një program uniform për trajtimin e

---

<sup>1</sup> Projektligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje, Kuvendi i Kosovës, linku:

[http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24PLpertrajtiminendertimevepaleje\\_TMxëH2UudE.pdf](http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24PLpertrajtiminendertimevepaleje_TMxëH2UudE.pdf), qasur me 1 shkurt 2018

<sup>2</sup> Po aty

<sup>3</sup> Memorandum shpjegues për Projektligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje, MMPH, linku:

[http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24memorandumishpjegues\\_YdjGëmDLmF.pdf](http://ligjet.kuvendikosoves.org/Uploads/Data/Documents/24memorandumishpjegues_YdjGëmDLmF.pdf), qasur me 1 shkurt 2018

ndërtimeve pa leje që do të zbatohet në tërë Republikën e Kosovës dhe se zëvendëson Ligjin paraprak Nr. 04/L188, ku do të adresojë edhe problemet që janë shfaqur gjatë zbatimit të këtij fundit. Ndërsa te pika Konsultimi, shkruan se “për zgjidhjen e këtij problemi janë konsultuar Shoqëritë Civile, Ministritë relevante të Republikës së Kosovës Komunitat, Qeveria, Kuvendi i Kosovës, etj”. Pastaj sqarohet se konsultimet publike janë mbajtur në pajtim me nenin 32 të Rregullores Nr.09/2011 për Punën e Qeverisë së Republikës së Kosovës dhe se Projektligji është prezantuar në ueb faqen e MMPH-së duke e respektuar afatin prej së paku 15 ditë pune.<sup>4</sup>

Ndërkaq gjatë shqyrtimit parlamentar është shpjeguar se Ligji (i skaduar) për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 04/L-188, ka qenë në fuqi nga shkurti i vitit 2014 deri në shkurt të vitit 2017, ku gjatë zbatimit të tij janë evidentuar mbi 352 mijë ndërtime pa leje, që janë përfshirë në regjistrin kombëtar dhe se vetëm afër 8 mijë e 500 aplikime janë bërë për legalizim. Kjo situatë sipas Ekzekutivit ka imponuar rishqyrtimin e kërkesave procedurale dhe ngritjen e bashkëpunimit ndërinstitucional. Sfidat e identifikuar në procesin e deritanishëm të trajtimit të ndërtimeve pa leje sipas MMPH-së adresohen nga ky projektligj nëpërmjet: trajtimit të të gjitha ndërtimeve pa leje deri në hyrjen në fuqi të ligjit; procedurave të thjeshtuara për legalizim dhe regjistrim në kadastër, për t’u ndihmuar qytetarëve që t’i gëzojnë të drejtat e tyre pronësore dhe të realizojnë përfitime nga pronave të tyre, taksave më të lira, 1 euro për m<sup>2</sup> për kategorinë e parë të ndërtimeve dhe 2 euro për m<sup>2</sup> për ndërtimet e kategorisë së dytë; caktimit të përgjegjësive dhe obligimeve për institucionet përkatëse; përfshirjes së të gjithë faktorëve në zbatimin efikas të ligjit; ofrimit të shërbimeve nga komunat nëpërmjet një zyre të vetme shërbyese për legalizimin e ndërtimeve pa leje; inkorporimit të ndërtimeve të legalizuara në dokumentet e planifikimit hapësinor; programeve të veçanta për trajtimin e ndërtimeve pa leje në prona publike, prona shoqërore, toka bujqësore nën ujitje dhe komasacion, korridore të infrastrukturës, zona të mbrojtura e tjera; afatit të mjaftueshëm për aplikim 2 vjet, me mundësi vazhdimi edhe për dy vjet tjera.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Po aty

<sup>5</sup> Prezantimi i ministrit Skënder Reçica në emër të MMPH-së, transkripti i seancës plenare të Kuvendit të Kosovës, 25 janar 2018, linku: [http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans\\_s\\_2018\\_01\\_25\\_14\\_7189\\_al.pdf](http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans_s_2018_01_25_14_7189_al.pdf), qasur me 16 shkurt 2018

## “Projektligji i padrejtë, por i domosdoshëm”

Gjatë shqyrtimit në seancën plenare të Kuvendit të Kosovës, në mes tjerash nga deputeti i LVV-së, Liburn Aliu është paraqitur qëndrimi se projektligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje është i padrejtë, por se përkundër kësaj është i domosdoshëm.<sup>6</sup> Ai ka theksuar se me këtë projektligj ka mundësi të legalizohen ndërtime pa leje dhe se kjo do të jetë një lloj padrejtësie në raport me ata ndërtues, të cilët janë përpjekur t’i respektojnë procedurat dhe ligjet dhe se tash përnjëherë pranë tyre ndërtesat që janë ndërtuar pa leje do të kenë mundësi të legalizohen me taksa shumë të ulëta dhe me procedura shumë të shpejta.

Megjithëkëtë, marrë parasysh se janë mbi 350 mijë ndërtime pa leje në Kosovë, ai ka shtuar se rrënimi i tyre është i pamundur meqë institucionet shtetërore kanë lejuar ndërtimin e tyre është e domosdoshme që ato të trajtohen e të legalizohen bazuar në kriteret e parapara me këtë projektligj. Por që ky ligj të ketë sukses, Aliu ka konsideruar se organet shtetërore duhet ti ndalin ndërtimet pa leje, ngase në të kundërtën edhe ky ligj do të dështojë. Rreziku për dështim sipas tij ekziston edhe në rast se Qeveria nuk e merr parasysh çështjen e stafit, i cili duhet të angazhohet nga komunat për zbatimin e tij. Sipas Aliut Qeveria bashkë me Ministrinë e Financave duhet ti alokojnë buxhet komunave, në mënyrë që ky ligj të jetë i suksesshëm.<sup>7</sup>

Përfaqësues të LDK-së kanë bërë të ditur se do të paraqesin amendamente të caktuara, ngjashëm si ata të PDK-së dhe të NS-së që kanë pohuar se këtë do ta bëjnë nëpërmjet komisioneve parlamentare.<sup>8</sup>

Ndërsa përfaqësuesi i Listës Serbe ka theksuar se projektligji në segmente të caktuara është i mirë dhe i nevojshëm për qytetarët. Megjithatë LS-ja ka paralajmëruar propozimin e amendamenteve që kanë të bëjnë para së gjithash me atë që ky ligj nuk mund të zbatohet te ndërtimet, të cilat janë ndërtuar në pronën (tokën) e uzurpuar.<sup>9</sup>

Në anën tjetër deputeti i AAK-së dhe kryetari i Komisionit për Bujqësi, Pylltari, Zhvillim Rural, Mjedis e Planifikim Hapësinor, Daut Haradinaj ka shprehur qëndrimin se ky ligj konsiderohet

---

<sup>6</sup> Fjalimi i deputetit Liburn Aliu (LVV), transkripti i seancës plenare të Kuvendit të Kosovës, 25 janar 2018, linku: [http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans\\_s\\_2018\\_01\\_25\\_14\\_7189\\_al.pdf](http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans_s_2018_01_25_14_7189_al.pdf), qasur me 16 shkurt 2018

<sup>7</sup> Po aty

<sup>8</sup> Transkripti i seancës plenare të Kuvendit të Kosovës, 25 janar 2018, linku: [http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans\\_s\\_2018\\_01\\_25\\_14\\_7189\\_al.pdf](http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans_s_2018_01_25_14_7189_al.pdf), qasur me 16 shkurt 2018

<sup>9</sup> Fjalimi i deputetit Igor Simic (LS), transkripti i seancës plenare të Kuvendit të Kosovës, 25 janar 2018, linku: [http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans\\_s\\_2018\\_01\\_25\\_14\\_7189\\_al.pdf](http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans_s_2018_01_25_14_7189_al.pdf), qasur me 16 shkurt 2018

si njëri prej ligjeve më të rëndësishme që prek drejtpërdrejt interesin e qytetarëve të Kosovës. Sipas tij, ky projektligj i lehtëson të gjithë qytetarët, sidomos ata që kanë blerë banesa, për shembull, e nuk u njihet e drejta e hipotekës për kredimarrje ose huamarrje bankare. Në të njëjtën kohë ka theksuar se ky ligj duhet t'i trajtojë të gjitha ato ndërtesa që nuk i plotësojnë kushtet për legalizim dhe të njëjtat të futen në listën e rrënimit. Ai ka pranuar se ky ligj është perfekt, por ka shtuar se anëtarët e komisionit do të paraqesin amendamente, gjë që pritet edhe prej ekspertëve dhe shoqërisë civile.<sup>10</sup>

## Projektligji me dispozita problematike

Për dallim prej ligjvënësve, në mesin e komunitetit profesionist të Kosovës ka mendime se Projektligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje ka defekte serioze. Madje sipas tyre ka nene të caktuara që janë tërësisht të papranueshme.

Përfaqësues të komunitetit profesionist vendor konsiderojnë se ky projektligj në parim është manipulativ.<sup>11</sup> Arkitekti Ylber Vokshi, pohon se trajtimi i ndërtimeve pa leje, kërkon qasje tërësisht ndryshe, që të mos përsëriten në të ardhmen këso deformimesh urbane e që në rastin e projektligjit për ndërtimet pa leje nuk është bërë. Ai thekson se procesi i legalizimit, i paraparë me këtë projektligj, nuk mund të ndikojë në vendosjen e rregullit tani e tutje në lëmin e ndërtimit dhe se do të ketë kundër efekte, pasi sipas tij i njëjti është punuar vetëm për interesa të atyre që kanë ndërtuar gati dy dekada, duke mos i respektuar normat dhe standardet e ndërtimit, me ç' rast edhe siguria e ndërtimeve është e pa ditur dhe e pa mbikëqyrur. Në të njëjtën kohë ka shprehur qëndrimin se opinioni nuk është informuar për hartimin e këtij projektligji, ngjashëm si kur është hartuar ligji paraprak për trajtimin e ndërtimeve pa leje e që rrjedhimisht u tregua si i pa zbatueshëm.<sup>12</sup>

Si çështje problematike në projektligj shfaqen dispozitat që kanë të bëjnë me “Listën e Pritjes” dhe “Taksa për legalizim të ndërtimeve pa leje”.

---

<sup>10</sup> Fjalimi i deputetit Daut Haradinaj (AAK), transkripti i seancës plenare të Kuvendit të Kosovës, 25 janar 2018, linku: [http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans\\_s\\_2018\\_01\\_25\\_14\\_7189\\_al.pdf](http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/proc/trans_s_2018_01_25_14_7189_al.pdf), qasur me 16 shkurt 2018

<sup>11</sup> Ylber Vokshi-Ylli, arkitekt, intervistë përmes e-mailit, 12 shkurt 2018

<sup>12</sup> Po aty

Ligji Nr. 04/L-188 PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE, në nenin 12 përkufizonte se aplikimet për Leje për legalizim do të refuzohen, pas inspektimit, nëse organi kompetent gjen se: është i ndërtuar në pronë publike, përkatësisht në zonë me interes publik, në përputhje me ligjet në fuqi; është i ndërtuar në zonën e mbrojtur të natyrës dhe parqeve kombëtare; është i ndërtuar në korridoret e infrastrukturës në fushën e energjetikës, transportit dhe hidrosistemit; është i ndërtuar në zonat e mbrojtura dhe zonat e veçanta të trashëgimisë kulturore.

Ndërkohë të PROJEKTLIGJI PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE (që ka kaluar në leximin e parë në Kuvend me 25 janar 2018) parashihet që në listën e pritjes të përfshihen ndërtimet pa leje të ndërtuara në: pronë publike; pronë shoqërore; toka bujqësore nën komasacion dhe nën sistem të ujitjes; sipërfaqet e mbrojtura, zonat e mbrojtura, zonat e veçanta të mbrojtura dhe zonat e veçanta, përfshirë parqet kombëtare; dhe korridoret infrastrukturore dhe se përfshirja në listën e pritjes e një ndërtimi sipas paragrafit 1 të këtij neni nuk e paragjykon vendimin përfundimtar për trajtimin e atij ndërtimi sipas këtij Ligji.

Po ashtu, të Ligji Nr. 04/L-188 PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE thuhej se aplikuesit të cilët i plotësojnë kushtet për dhënie të lejes së legalizimit sipas këtij ligji do të paguajnë një taksë për të marrë lejen e legalizimit bazuar në taksën për leje ndërtimi të organit kompetent të publikuar aktualisht.

Ndërkaq të PROJEKTLIGJI PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE (që ka kaluar në leximin e parë në Kuvend me 25 janar 2018) shkruan se Taksa për legalizim të ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe ndërtimeve pa leje të Kategorisë II që janë shtëpi është një euro për metër katror (1€/m<sup>2</sup>) dhe Taksa për legalizimin e llojeve vijuese të ndërtimeve pa leje është dy euro për metër katror (2€/m<sup>2</sup>): ndërtimet e Kategorisë II të cilat nuk janë shtëpi dhe ndërhyrjet në ndërtimet me leje.

Arkitekti Ilir Gjinolli ka theksuar se këto dy nene janë krejtësisht të papranueshme. Sipas tij nuk ka kuptim "lista e pritjes" për diçka që është ilegale dhe se një periudhë kohore e arsyeshme do të ishte e kuptueshme kur është fjala për rrënimin. Nëse pritja nënkupton gjetjen e 'zgjidhjes' me iu adaptua kërkesave të pronarit atëherë sipas tij kjo s'do të duhej të lejohej. Njëkohësisht konsideron se ndërtimi në pronë publike, është arsye e mjaftueshme për trajtim si ndërtim që duhet rrënuar. Sa i përket taksës për legalizim, sipas tij pos taksave të rregullta të infrastrukturës duhet të ketë edhe gjobë së paku për ta paguar procedurën e legalizimit.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Ilir Gjinolli, arkitekt, intervistë përmes e-mailit me 12 shkurt 2018.



Ndërsa sipas Vokshit me projektligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje është duke ndodhur diçka që dikur ishte e pamundur, pra po tentohet të legalizohen apo të mos largohen ndërtimet pa leje në të gjitha llojet e pronave me zbulimin e “Listës së Pritjes” (neni 10) nga ana e vendimmarrësve. Ai tërheq vëmendjen për nenin 21, pika 4, ku shkruan “Afatet nga ky nen nuk zbatohen për programe për trajtimin e ndërtimeve në “Listën e Pritjes”” që sipas tij mund të zgjas pafundësisht dhe kështu i privon pronarët legjitim të pronës, pasi atyre që kanë ndërtuar pa leje nuk iu ngutet që t’i zgjidhin këto konteste, e ky propozim ligj iu lejon këtë. Tutje konsideron se çështja pronësore duhet të jetë e trajtuar dhe zgjidhur sipas Konventave ndërkombëtare, që sipas tij në rastin e propozim ligjit për ndërtimet pa leje nuk është bërë. Në tërësi Vokshi thekson se kjo qasje i rrezikon të gjitha hapësirat, ku ka këso ndërtimesh e në ekstrem janë të rrezikuara parqet kombëtare, korridoret infrastrukturore, zonat e mbrojtura, etj. Edhe çmimet e taksave sipas tij janë jo serioze, teksa tërheq vëmendjen se në nenin 20, pika 11 shkruan se “Me vendim të Kuvendit të Komunës, komunat mund të caktojnë taksat që janë më të ulëta se taksat e caktuara me këtë nen ose të lirojnë kategori të tjera nga pagesa”. Me këtë qasje sipas tij vetëm stimulohen ndërtimet pa leje, të cilat ende po ndodhin dhe do të ndodhin edhe në të ardhmen, me fajin e atyre që janë kompetent ti ndalojnë.<sup>14</sup>

Planeri Modest Gashi ka përkujtuar se në ligjin paraprak për trajtim të ndërtimeve pa leje ka qenë e cekur se asnjë ndërtesë nuk legalizohet në pronat apo në vendet ku ka cenim të interesit publik. Sipas tij, ky projektligj është kriminal sepse i njëjti legalizon gjithçka që mundet. Ai konsideron se arsyetimi më banal është qëndrimi se në pronat publike legalizohet vetëm objekti e jo prona. Si ilustrim përmend faktin se Komuna duhet të legalizojë objektin në pronën publike e pastaj për interesin e vet publik për ta liruar pronën e njëjtë publike duhet me e kompensua pronarin, të cilit i është legalizuar ndërtesa. Tutje ka theksuar se ky ligj është diskriminues sepse e vendos më përpara ndërtuesin, i cili nuk e ka respektuar asnjë kriter, rregull apo kusht ligjor dhe e venitë aplikuesin, i cili ka aplikuar për leje, i ka ndjekur të gjitha procedurat dhe e ka paguar taksën më shtrenjtë. Si analogji thekson se po ndodh ajo që ka ndodhur edhe me procesin e faljes së borxheve publike, ku abuzuesit janë falur ndërsa qytetarët që e kanë respektuar ligjin dhe rendin nuk kanë përfituar asgjë. Gashi pohon se në procesin e hartimit të këtij ligji nuk është menduar se si do të veprohet në vijim, përkatësisht se nuk ka një strategji të qartë. Ndërkohë lënien e hapur të mundësisë për legalizime në parqet kombëtare e zonat e mbrojtura e sheh si rrezik për degradimin e tyre, pasi që sipas tij pas miratimit të ligjit paraprak për trajtimin e ndërtimeve pa leje ka pas shtim të ndërtimeve p.sh. në zonën e Rugovës.<sup>15</sup>

Në anën tjetër zyrtarët e MMPH-së kanë theksuar se ky projektligj është hartuar me përfshirjen e të gjitha palëve të interesit (Komunat e Kosovës, Asociacionin e Komunave të

---

<sup>14</sup> Ylber Vokshi-Ylli, arkitekt, intervistë përmes e-mailit, 12 shkurt 2018

<sup>15</sup> Modest Gashi, arkitekt, intervistë përmes e-mailit me 23 shkurt 2018

Kosovës, ministritë relevante, Agjencionin Kadastral të Kosovës, shoqatat profesionale, OSBE, etj.). Sipas tyre kjo qasje gjithëpërfshirëse është theksuar edhe gjatë shqyrtimit të projektligjit nga Komisioni Parlamentar për Bujqësi, Pylltari, Zhvillim Rural dhe Planifikim Hapësinor. Sa i përket “Listës së Pritjes”, sipas MMPH-së vendosja e ndërtimeve në këtë listë në asnjë rrethanë nuk e paragjykon rezultatin përfundimtar të trajtimit të tyre. Po ashtu theksohet se projektligji parasheh që MMPH dhe Qeveria të hartojnë programe të veçanta për trajtimin e ndërtimeve të përfshira në këtë listë, duke marrë për bazë specifikat e secilës kategori. Sipas MMPH, paragrafi 4 i nenit 10 të projektligjit parasheh se “Ndërtimet në listën e pritjes, duke përfshirë ndërtimet në prona publike dhe shoqërore, nuk përjashtohen nga të drejtat ligjore dhe obligimet sipas ligjeve tjera në fuqi”. Ndërkaq sa i përket taksave për legalizim, kjo qasje sipas ministrisë është përcaktuar duke u bazuar nga përvoja me ligjin e kaluar për trajtimin e ndërtimeve pa leje, ku numri i aplikantëve për legalizim ka qenë tejet i ulët si pasojë e kostos së lartë për legalizim, duke përfshirë edhe vlerën e taksave. Kjo çështje është ngritur edhe nga përfaqësuesit e komunave, të cilat kanë theksuar nevojën e taksave më të përballueshme financiarisht. MMPH pohon se përvoja nga shtetet e rajonit tregon se përcaktimi i taksave të përballueshme financiarisht është një ndër faktorët kyç për një proces të suksesshëm të trajtimit të ndërtimeve pa leje, dhe vendosjen e ndërtimit dhe zhvillimit të tokës në menaxhim të mirëfilltë institucional.<sup>16</sup>

Në listën e komenteve të dhëna nga Institucionet...<sup>17</sup> lidhur me draftin e projektligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje, Komunitat e caktuara kanë shfaqur brengën se nuk kanë staf të mjaftueshëm për të zbatuar këtë ligj. Po ashtu kanë shprehur shqetësimin për pamundësinë e nivelit lokal për të zhvilluar një zyrë të vetme shërbyese, si dhe kanë adresuar pyetje se si do të funksionojë kjo Zyrë. Komunitat kanë kërkuar sqarime nëse Qeveria qendrore do ti mbështesë ato me buxhet për stafin për zbatimin e këtij ligji. Përveç kësaj kanë paraqitur shqetësimin rreth lidhjes së legalizimit me pronësinë.

MMPH është përgjigjur se Komunitat duhet të jenë në gjendje që të shfrytëzojnë resurset ekzistuese për të krijuar sportele të vetme që do të ofrojnë shërbime më të mira për qytetarët dhe për të krijuar procese më efikase brenda komunës. Kjo ministri ka shtuar se Qeveria qendrore nuk do të sigurojë buxhet për staf dhe se komunitat pos që janë përgjegjëse për organizimin e resurseve ato inkurajohen që të gjejnë mënyra për të shfrytëzuar resurset ekzistuese në mënyrë më efikase. Ndërsa ka konfirmuar se nuk janë bërë ndryshime sa i përket lidhjes së legalizimit me pronësinë.

Komunitat kanë theksuar se Ligji duhet të adresojë se çka ndodhë me ato ndërtesa, ku komunitat më parë

---

<sup>16</sup> Përgjigjet me e-mail nga Divizioni i Ndërtimit në MMPH, 13 shkurt 2018

<sup>17</sup> Lista e komenteve të dhëna nga Institucionet Qendrore të Administratës Shtetërore dhe OJQ-ve, në Ligj për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje QRK Nr. \_\_\_/2017, dërguar nga MMPH me e-mail me datën 13 shkurt 2018

kanë lëshuar urdhër për ndërprerje të punimeve ose për rrënim. Sipas MMPH-së, Ligji i trajton të gjitha ndërtimet pa leje sipas kategorisë së trajtimit, lokacionit në hapësira me interes të përgjithshëm, dhe të drejtave pronësore që dëshmohen.<sup>18</sup>

Për dallim prej pushtetit lokal, misioni i OSBE-së ka komentuar se duhet të largohen fjalët që kanë të bëjnë me “Sipërfaqet e mbrojtura, zonat e mbrojtura, zona të veçanta të mbrojtura dhe sipërfaqet e veçanta të mbrojtura” nga nenet 5(1.9), 7(1.10) dhe 11(1.4). “Këto nene i referohen ndërtimeve pa leje në “Sipërfaqet e mbrojtura, zonat e mbrojtura, zonat e veçanta të mbrojtura dhe sipërfaqet e veçanta të mbrojtura”. Meqë kjo fushë veçse qeveriset dhe mbrohet përmes ligjeve që kanë të bëjnë me trashëgiminë kulturore dhe për të shmangur konfliktin e ligjeve apo dykuptimësinë, rekomandojmë që të largohet nga ky projektligj referencat në fushat që veçse qeverisen me ligje të tjera”. MMPH ka shkruar se refuzohet komenti, duke shtuar se derisa këto fusha janë të mbuluara me ligjet tjera, ligjet tjera nuk e adresojnë si të trajtohen ndërtimet pa leje në këto zona.<sup>19</sup>

Në mesin e komenteve theksohet se neni 4, p.9 parashikon që ndërtimet në Listën e Pritjes do të trajtohen në bazë të programit qeveritar që do të miratohet brenda një periudhe prej tri vitesh, ndërkohë që MMPH ka bërë të ditur se programet për trajtimin e ndërtimeve në Listë të Pritjes mbesin përgjegjësi e qeverisë në të ardhmen. Ndër të tjera MMPH ka shprehur edhe qëndrimin se qëllimi është që ky ligj të mbizotërojë çdo dispozitë kundërshtuese të ligjeve tjera për procedurat e që kanë të bëjnë me ndërtimet pa leje.<sup>20</sup>

Bazuar në listën e komenteve të dhëna nga Institucionet, qasja e Komunës së Prizrenit në raport me këtë projektligj shihet si mospërfillëse. Kjo ngase në komentet e kësaj komune theksohet vetëm se “Komunat nuk duhet të bëjnë incizimet” dhe se është shprehur shqetësimi për stafin dhe buxhetin. Një qasje e tillë e Komunës së Prizrenit është zhgënjyese për faktin se në dokumentet orientuese për zhvillim kjo komunë e thekson rëndësinë e trashëgimisë kulturore dhe asaj natyrore për zhvillimin ekonomik lokal, ku Qendra Historike e Prizrenit dhe Prevala si pjesë e Parkut Kombëtar të Maleve të Sharrit janë asete mjaft të rëndësishme. Mirëpo edhe pse Qendra Historike dhe Prevala si zona janë të atakuara nga ndërtimet pa leje, Komuna e Prizrenit sipas shënimeve të MMPH-së<sup>21</sup> nuk e ka shprehur asnjë koment në këtë drejtim. Në këtë listë gjithashtu nuk ka komente as nga autoritetet përgjegjëse për trashëgiminë kulturore që po ashtu përbën një zhgënjim për EC-in në raport me procesin e hartimit të këtij ligji.

---

<sup>18</sup> Po aty

<sup>19</sup> Po aty

<sup>20</sup> Po aty

<sup>21</sup> Po aty

## Konkluzion

Në bazë të përmbajtjes aktuale të Projektligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje (që ka kaluar në leximin e parë në Kuvend me 25 janar 2018) krijohet një bindje se i tëri i është përshtatur nevojave të Strategjisë Kombëtare për të drejtat pronësore në Kosovë (shtator 2016).

Në këtë dokument janë propozuar ndryshime për ligjin paraprak për trajtimin e ndërtimeve pa leje përkatësisht ndjekja e një qasjeje më fleksibile për përcaktimin e kushteve të pranueshmërisë, duke hequr përjashtimet kategorike.<sup>22</sup>

Njëra nga objektivat e Strategjisë është promovimi i shfrytëzimit produktiv të pasurisë së paluajtshme për nxitjen e rritjes ekonomike. Strategjia në fjalë ka sugjeruar se ligji i ndryshuar (për trajtimin e ndërtimeve pa leje) do të përshtatej për të lejuar legalizimin efikas të të drejtave sipas rrethanave konkrete të secilit ndërtim pa leje. Aty shkruan se për t'u siguruar se nuk do të dështojë synimi madhor i skemës së amnistisë, duhet hartuar dispozita për përjashtim të cilat ofrojnë qasje më fleksibile për përcaktimin e kushteve të pranueshmërisë. Kjo qasje sipas Strategjisë është më e preferuar karshi përjashtimeve kategorike të cilat do ta bënë të pamundur legalizimin e një numri të madh, përndryshe të përshtatshëm të ndërtimeve pa leje. Po kështu nënvizohet se nëse ky ligj (për trajtimin e ndërtimeve pa leje) nuk ndryshohet për ta adresuar këtë çështje, shumica e ndërtimeve pa leje në qytete dhe qendra të qyteteve do të duhej të rrënoheshin, duke iu kundërvënë kështu politikës së ligjit të cilën mëton ta realizojë.<sup>23</sup>

Përveç kësaj në Strategji thuhet se Komunitat duhet ta shtojnë theksin në monitorimin dhe zbatimin e planeve hapësinore dhe rritjen e autorizimeve për inspektorët e ndërtimit në pengimin e ndërtimeve pa leje gjatë kohës kur ndërtimi vetëm ka filluar dhe se dënimet në Kodin Penal të Kosovës dhe udhëzimet administrative duhet të zbatohen me rigorozitet për të shërbyer si masë preventive.<sup>24</sup> Por deri në shkurt të vitit 2018 ende nuk është parë një përkushtim i tillë nga pushteti vendor dhe MMPH-ja për ndalimin e aktiviteteve ndërtimore pa leje. Madje edhe formimi i Task Forcave për Qendrën Historike të Prizrenit dhe për Prevallën nuk kanë prodhuar rezultate konkrete në këtë drejtim.

---

<sup>22</sup> Strategjia Kombëtare për të drejtat pronësore në Kosovë, shtator 2016, Ministria e Drejtësisë, linku: [http://www.kryeministri-ks.net/repository/docs/SKDP\\_17\\_10\\_2016\\_SHQIP.pdf](http://www.kryeministri-ks.net/repository/docs/SKDP_17_10_2016_SHQIP.pdf), qasur me 2 mars 2018.

<sup>23</sup> Po aty

<sup>24</sup> Po aty

Në këtë rrafsh duhet përkujtuar se Qeveria e Kosovës krahas Strategjisë Kombëtare për të drejtat pronësore në Kosovë ka të miratuar edhe Strategjinë Kombëtare për Trashëgiminë Kulturore 2017-2027<sup>25</sup>, me të cilën trashëgimia kulturore përcaktohet si shtyllë e rëndësishme e zhvillimit të qëndrueshëm të vendit, që parashihet të arrihet nëpërmjet bashkëpunimit dhe pjesëmarrjes efektive në avancimin e sistemit të mbrojtjes. Njëra prej pesë objektivave të kësaj strategjie është përfshirja e trashëgimisë kulturore në planet zhvillimore. Projektligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje duket se nuk e ka konsultuar këtë strategji në masën sa e ka konsultuar atë për të drejtat pronësore në Kosovë.

Ngjashëm siç e kanë theksuar më lartë profesionistët, projektligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje është diskriminues pasi që e vendos më përpara ndërtuesin, i cili nuk e ka respektuar asnjë kriter, rregull apo kusht ligjor dhe e venitë aplikuesin, i cili ka aplikuar për leje, i ka ndjekur të gjitha procedurat dhe e ka paguar taksën më shtrenjtë. Pra edhe në këtë rast Qeveria e ka ndjekur logjikën e Ligjit për faljen e borxheve publike, ku abuzuesit janë falur ndërsa qytetarët që e kanë respektuar ligjin dhe rendin nuk kanë përfituar asgjë.

---

<sup>25</sup> Strategjia Kombëtare për Trashëgiminë Kulturore 2017-2027, MKRS, linku: [http://www.mkrs-ks.org/repository/docs/shqip\\_strategjia\\_per\\_trashegimi.pdf](http://www.mkrs-ks.org/repository/docs/shqip_strategjia_per_trashegimi.pdf), qasur me 1 mars 2018.

## Rekomandime

Në Koncept dokumentin për çështjen e trajtimit të ndërtimeve pa leje të MMPH-së i miratuar nga Qeveria e Kosovës në mars të vitit 2016<sup>26</sup> shkruan se ndër çështjet që duhet adresuar në ligjin e ri (për trajtimin e ndërtimeve pa leje) është edhe rregullimi i rasteve kur ndërtesat ndodhen në tokën publike përkatësisht "përfshirja e dispozitave që rregullojnë rastet kur një ndërtim pa leje është ndërtuar në tokën publike, parqe kombëtare dhe zona tjera të veçanta". Te PROJEKTLIGJI PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE (që ka kaluar në leximin e parë në Kuvend me 25 janar 2018) parashihet që në listën e pritjes të përfshihen ndërtimet pa leje të ndërtuara në: pronë publike; pronë shoqërore; toka bujqësore nën komasacion dhe nën sistem të ujitjes; sipërfaqet e mbrojtura, zonat e mbrojtura, zonat e veçanta të mbrojtura dhe zonat e veçanta, përfshirë parqet kombëtare; dhe korridoret infrastrukturore dhe se përfshirja në listën e pritjes e një ndërtimi sipas paragrafit 1 të këtij neni nuk e paragjykon vendimin përfundimtar për trajtimin e atij ndërtimi sipas këtij Ligji. Duke u përgjigjur në komentet e Institucioneve e organizatave, MMPH ka bërë të ditur se programet për trajtimin e ndërtimeve në Listë të Pritjes mbesin përgjegjësi e qeverisë në të ardhmen. Pra, del se edhe ky projektligj nuk prodhon një zgjidhje konkrete për ndërtimet pa leje në zonat e mbrojtura por e bart në të ardhmen si një problem që duhet zgjidhur nga Ekzekutivi. Prandaj, rekomandimi i EC-it është që ndërtimet në Listën e Pritjes të trajtohen me këtë ligj dhe të mos barten tutje si një problem i pazgjidhur, përkatësisht të shqyrtohen edhe njëherë mundësitë për eliminimin eventual të Listës së Pritjes, meqë këssoj procesi i legalizimit të ndërtimeve pa leje në zonat e veçanta do të merr kohë derisa nevoja për ndalimin e degradimit është imediate.

EC rekomandon organet shtetërore që gjatë miratimit të përmbajtjes së Ligjit të ri për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kenë parasysh nenin 9 [Trashëgimia Kulturore dhe Fetare] të Kushtetutës së Republikës së Kosovës që përkufizon se "Republika e Kosovës siguron ruajtjen dhe mbrojtjen e trashëgimisë së vet kulturore dhe fetare". Për këtë arsye kërkon që në Listën e Pritjes (nëse mbetet e pandryshuar) që prekin Ligjin e Zonave të Veçanta të Mbrojtura, Ligjin e Qendrës Historike e Prizrenit, Ligjin për fshatin Hoqë e Madhe, asetet e trashëgimisë në Listën e Trashëgimisë Kulturore nën Mbrojtje të Përhershme në nivel vendi dhe asetet e trashëgimisë në Listën e Trashëgimisë Kulturore nën Mbrojtje të Përkohshme në nivel vendi (me radius 50 gjegjësisht 100 metra sipas ligjit të trashëgimisë nenet 6.4 dhe 7.16 ) të përfshihen vetëm ndërtime pa leje që kualifikohen si ndërtimet e reja dhe assesi ato ndërtime pa leje që janë ndërtuar duke e shkatërruar ndonjë aset të trashëgimisë kulturore të

---

<sup>26</sup> Koncept dokumenti për çështjen e trajtimit të ndërtimeve pa leje, MMPH, Qeveria e Kosovës, mars 2016, linku: [http://www.kryeministri-ks.net/repository/docs/Koncept\\_dokument\\_per\\_ceshtjen\\_e\\_trajtimit\\_te\\_ndertimeve\\_pa\\_leje\\_MMPH.pdf](http://www.kryeministri-ks.net/repository/docs/Koncept_dokument_per_ceshtjen_e_trajtimit_te_ndertimeve_pa_leje_MMPH.pdf), qasur me 1 mars 2018.

identifikuar përmes këtyre ligjeve dhe vendimeve të sipërpërmendura. Duke e ditur se shkatërrimi i trashëgimisë kulturore është proces i pakthyeshem ato duhet të trajtohen vetëm përmes procedurave gjyqësore dhe assesi amnistim në kurriz të aseteve të trashëgimisë.

Duke qenë se komunat e caktuara kanë shfaqur brengën se nuk kanë staf të mjaftueshem për të zbatuar këtë ligj, pastaj shqetësimin për pamundësinë e krijimit të një zyrë të vetme shërbyese si dhe kanë adresuar pyetje se si do të funksionojë kjo Zyrë, rekomandohet që projektligji të qartësojë më detajisht mënyrën e krijimit, funksionimit dhe financimit të zyrës së vetme shërbyese (One Stop Shop) si dhe aspektet e përkrahjes eventuale nga niveli qendror.

Gjithashtu EC rekomandon organet shtetërore që gjatë miratimit të përmbajtjes së ligjit të ri për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kenë parasysh edhe nenin 52 [Përgjegjësia për Mjedisin Jetësor] të Kushtetutës së Kosovës që thekson se “Natyra dhe biodiversiteti, mjedisi jetësor dhe trashëgimia kombëtare, janë përgjegjësi për secilin” dhe se “Institucionet e pushtetit publik angazhohen për t’i garantuar secilit mundësinë që të ndikojë në vendimet që kanë të bëjnë me mjedisin jetësor ku ajo/ai jeton”, derisa edhe “Ndikimi në mjedisin jetësor merret parasysh nga institucionet publike në procesin e marrjes së vendimeve”. Për këto arsye kërkon që këto parime të inkuadrohen në procesin e hartimit dhe zbatimit të Ligjit të ri për trajtimin e ndërtimeve pa leje.

Organizata jo-qeveritare “Emancipimi Civil Ma Ndryshe” u themelua në mars të vitit 2006. EC angazhohet për qytetari aktive në formësimin e ambientit jetësor duke nxitur organizim të mirëfilltë të komunitetit, demokratizim të institucioneve dhe pasurim të jetës kulturore në qendrat kryesore të Kosovës, me fokus në Prizren dhe Prishtinë me vizionin e krijimit të qytetit funksional që qeveriset nga të gjithë. Ndërsa vlerat të cilat e udhëheqin punën e organizatës janë: paanshmëria, aktivizmi, orientimi drejt rezultateve dhe komuniteti bazë e veprimit. EC Ma Ndryshe është ndër themelueset dhe përfaqëson Kosovën në Rrjetin e Evropës Juglindore të organizatave që merren me trashëgimi kulturore – SEE Heritage Network. Gjithashtu, është themeluese e Forumit të Trashëgimisë Kulturore të Prizrenit, Rrjetit të Organizatave Kulturore të Prizrenit dhe Rrjetit të Organizatave të Pavarura të Kulturës në Kosovë – Forumi Kulturor. EC Ma Ndryshe, që nga themelimi më 2006 është duke ushtruar presion direkt ndaj qeverisë lokale të Prizrenit për t’i krijuar qasje shoqërisë civile dhe qytetarëve për bashkë vendimmarrje. Përveç pjesëmarrjes direkte në proceset e konsultimeve publike, EC Ma Ndryshe ka avokuar rregullisht për respektimin e obligimeve ligjore për konsultime publike, përfshirjen sa më të gjerë komunitare në konsultime publike dhe përfshirjen e shqetësimeve dhe kërkesave të komunitetit në dokumentet e politikave publike.

Ky grant është financuar nga projekti Promovimi i Shoqërisë Demokratike (DSP) – i financuar nga Agjencia Zvicerane për Zhvillim dhe Bashkëpunim (SDC) dhe menaxhuar nga Fondacioni Kosovar për Shoqëri Civile (KCSF).



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Swiss Agency for Development  
and Cooperation SDC**