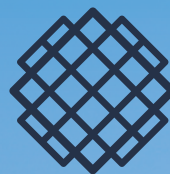




Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

Raporti i Auditimit të Performancës

EFIKASITETI DHE EFEKTIVITETI NË PROCESIN E LEJEVE TË NDËRTIMIT NË KOMUNËN E FUSHË KOSOVËS

Prishtinë, shtator 2025

Auditori i Përgjithshëm i Republikës së Kosovës është institucioni më i lartë i kontrollit ekonomik e financiar, të cilit Kushtetua dhe Ligji¹ i garantojnë pavarësi funksionale, financiare dhe operative.

Zyra Kombëtare e Auditimit është institucion i pavarur, i cili e ndihmon Auditorin Përgjithshëm në kryerjen e detyrave të tij/saj. Misioni ynë është që përmes auditimeve cilësore të kontribuojmë në mënyrë efektive në llogaridhënien e sektorit publik, duke promovuar transparencën publike dhe qeverisjen e mirë, dhe duke nxitur ekonominë, efektivitetin dhe efikasitetin e programeve qeveritare për të mirën e të gjithëve. Në këtë mënyrë, ne rrisim besimin në shpenzimin e fondeve publike dhe luajmë një rol aktiv në sigurimin e interesit të taksapaguesve dhe të palëve tjera të interesit në rritjen e përgjegjësisë publike. Auditori i Përgjithshëm i jep llogari Kuvendit për ushtrimin e detyrave dhe kompetencave të përcaktuara në Kushtetutë, në Ligj, në aktet nënligjore dhe në standardet ndërkombëtare të auditimit të sektorit publik.

Ky auditim është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA 3000²).

Auditimet e performancës të ndërmarra nga Zyra Kombëtare e Auditimit janë shqyrtime objektive dhe të besueshme që vlerësojnë nëse veprimet qeveritare, sistemet, operacionet, programet, aktivitetet ose organizatat veprojnë në përputhje me parimet e ekonomisë³, efikasitetit⁴ dhe efektivitetit⁵ dhe nëse ka vend për përmirësim.

Auditorja e Përgjithshme ka vendosur në lidhje me përmbajtjen e raportit të auditimit të performancës “Efikasiteti dhe efektiviteti në procesin e lejeve të ndërtimit në Komunën e Fushë Kosovës” në konsultim me Ndihmës Auditoren Përgjithshme, Myrvete Gashi Morina, e cila e ka mbikëqyrur auditimin.

Ekipi që e realizoi këtë raport:

UD Arben Selimi, Drejtor i Departamentit të Auditimit të Prokurimit

Ernes Beka, Udhëheqës i ekipit; dhe

Lirak Mulliqi, Anëtar i ekipit;

¹ Ligji 05_L_055 për Auditorin e Përgjithshëm dhe Zyrën Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës

² Standardet dhe udhëzimet për auditimin e performancës bazuar në Standardet e Auditimit të ONISA-s dhe përvoja praktike

³ Ekonomia - Parimi i ekonomisë nënkupton minimizimin e kostos së burimeve. Burimet e përdorura duhet të jenë në dispozicion në kohën e duhur, në sasinë dhe cilësinë e duhur dhe në çmimin më të mirë të mundshëm.

⁴ Efikasiteti - Parimi i efikasitetit nënkupton marrjen e maksimumit nga burimet në dispozicion. Ka të bëjë me lidhjen mes burimeve të përfshira dhe rezultatit të dhënë në aspektin e sasisë, cilësisë dhe kohës.

⁵ Efektiviteti - Parimi i efektivitetit nënkupton arritjen e objektivave të paracaktuara dhe arritjen e rezultateve të pritshme.

Tabela e përmbajtjes

Përmbledhje e përgjithshme	5
1. Hyrje.....	8
2. Objektivi i auditimit.....	10
2.1 Pyetjet e auditimit	10
3 Gjetjet e auditimit	11
Kushtet Ndërtimore.....	11
Lejet Ndërtimore	14
Inspektimet.....	19
Çertifikatat e Ndërtimit	27
4 Konkluzionet.....	33
5 Rekomandimet	36
Shtojca 1. Kriteret, fushëveprimi dhe metodologjia e auditimit.....	38
Pyetjet e auditimit	43
Kriteret e auditimit.....	43
Fushëveprimi i auditimit.....	44
Metodologjia e Auditimit.....	45

Lista e Shkurtesave

HZK - Harta Zonale Komunale

Komuna - Komuna e Fushë Kosovës

PZHK - Plani Zhvillimor Komunal

PRRH - Plani Rregullues Urban

UA - Udhëzimi Administrativ

ZKA - Zyra Kombëtare e Auditimit

Përmbledhje e përgjithshme

Komuna e Fushë Kosovës ka pasur një rritje të vazhdueshme të ndërtimeve të larta, veçanërisht në vitet e fundit, duke u renditur ndër komunat me densitetin më të lartë ndërtimor në vend. Kjo rritje është ndikuar nga disa faktorë si shtimi i popullsisë si pasojë e migrimit të brendshëm, afërsia me kryeqytetin dhe kërkesa e lartë për banim me kosto më të ulët. Një zhvillim kaq i shpejtë urban paraqet nevojën që Komuna të veprojë me një plan të qartë dhe afatgjatë për përdorimin e hapësirës, të sigurojë që infrastruktura po përshtatet me ritmin e ndërtimit dhe që cilësia dhe siguria e objekteve të mos komprometohen.

Zyra Kombëtare e Auditimit ka kryer auditim të performancës me qëllim vlerësimin e efikasitetit dhe efektivitetit të Komunës së Fushë Kosovës në procesin e trajtimit të lejeve ndërtimore, që nga dhënia e kushteve ndërtimore, lëshimi i lejeve, inspektimet dhe deri te pajisja me certifikata të përdorimit. Auditimi është fokusuar në vlerësimin e përputhshmërisë me planifikimin hapësinor, përdorimin e mekanizmave të kontrollit në dispozicion, si dhe garantimin e sigurisë për banorët që vendosen në këto objekte.

Gjetjet e auditimit tregojnë se Komuna e Fushë Kosovës nuk ka funksionuar mirë në asnjërën nga këto faza.

Komuna nuk ka një Plan Zhvillimor Komunal të miratuar dhe as plane rregulluese të hollësishme. Kjo do të duhej të ishte baza për çdo ndërtim të ri. Pa këto dokumente, Komuna ka lëshuar leje ndërtimore vetëm duke u bazuar në hartën zonale, gjë që ka bërë që shumë ndërtime të ndodhin pa një plan të qartë urban.

Mungesa e inspektimeve efektive dhe e mekanizmave të kontrollit nga Komuna

Rezultatet e auditimit tregojnë se inspektimet e bëra nga Komuna janë shumë të ulëta. Për 21 mostrat e audituara të dosjeve të inspektimeve ndërtimore, duhej të realizoheshin rreth 500 inspektime të fazave të ndërtimit, mirëpo Komuna kishte realizuar vetëm 275 inspektime. Përveç kësaj, vetëm 6 (apo 2%) janë kryer nga inspektorët komunal, ndërsa pjesa tjetër janë bërë nga vetë investitorët, pa një kontroll të mirëfilltë nga ana e Komunës. Për më tepër, inspektorati nuk kishte një plan pune, nuk kishte ndarë qartë detyrat dhe nuk përdorte një databazë për të regjistruar dhe gjurmuar punët ndërtimore.

Dokumentacion i paplotë dhe mungesë e databazës në procesin e inspektimeve

Përveç mungesës së inspektimeve të rregullta, dosjet e inspektimit ishin jo të plota. Në shumë raste mungonin dokumente të rëndësishme si: vendimi për ekipin mbikëqyrës, kontratat me inxhinierët, matjet gjeodezike apo fotografitë që dokumentojnë fazat e ndërtimit. Kjo e bën të pamundur që Komuna të ketë kontroll efektiv mbi ndërtimet që po zhvillohen në territorin e saj, dhe i hap rrugë parregullsive të mundshme apo shkeljeve të standardeve ndërtimore. Për më tepër, mungesa e databazës së inspektimeve ka bërë që Komuna mos të ketë informacionet e organizuara rreth gjendjes reale të inspektimeve apo se në cilën fazë të procesit të inspektimit janë ndërtimet.

Mosrespektimi i afateve dhe devijimet nga kushtet ndërtimore kanë ndikuar negativisht në efikasitetin e procesit

Komuna kishte vonesa të konsiderueshme në lëshimin e kushteve ndërtimore. Nga 21 mostrat e audituara, në 17 prej tyre nuk u respektua afati prej 30 ditësh për lëshimin e kushteve nga data e aplikimit të investitorit. Vonesat variojnë nga 4 deri në 131 ditë, me një mesatare prej 53 ditësh vonesë. Përveç kësaj, Komuna kishte vonesa edhe në lëshimin e lejeve ndërtimore. Këto vonesa varionin nga shtatë deri në 250 ditë apo mesatarisht 43 ditë vonesë nga data e parashtrimit të kërkesës për leje ndërtimore deri në datën e dhënies.

Në disa raste lejet ndërtimore kishin devijime të theksuara nga parametrat e përcaktuara në kushte ndërtimore, duke përfshirë rritje të sipërfaqes ndërtimore, tejkalim të numrit të njësive banesore dhe mungesë të hapësirave gjelbëruese apo vend-parkimeve në përputhje me standardet e kërkuara.

Në 18 raste, sipërfaqja gjelbëruese prej 20% e parcelës nuk figuronte fare në lejen ndërtimore, ndërsa në një rast, ajo ishte vetëm 10%. Në 10 raste u konstatuan dallime mes sipërfaqes ndërtimore në mes të kushteve dhe lejeve ndërtimore. Në 6 raste, sipërfaqja ndërtimore në leje ishte më e madhe se ajo e miratuar në kushte, duke shkuar nga 94 m² deri në 6,158 m². Në 4 raste të tjera, sipërfaqja në leje ishte më e vogël, duke variuar nga 235 m² deri në 2,158 m².

Mungesa dhe vonesa në lëshimin e certifikatave të përdorimit cenojnë të drejtat e pronësisë së qytetarëve

Certifikatat e përdorimit, të cilat përfaqësojnë hapin e fundit dhe më të rëndësishëm për ta bërë një objekt të banueshëm në mënyrë të ligjshme, janë lëshuar në numër shumë më të vogël krahasuar me lejet ndërtimore. Komuna kishte lëshuar 168 leje ndërtimore (periudha 2018-2021), prej të cilave vetëm 48% ishin përcjellur me certifikatë përdorimi. Pa certifikatë përdorimi, banorët nuk mund ta regjistrojnë pronën, ta përdorin si garanci financiare apo ta shesin ligjërisht. Në 6 raste, nga gjithsej 10 sa i kemi audituar, edhe kur janë përmbushur kushtet teknike, Komuna ka vonuar lëshimin e certifikatave për periudha të gjata pas përfundimit të ndërtimit nga 4 deri në 84 ditë.

Ndërtimet e reja nuk janë përcjellur me zgjerim të mjaftueshëm të infrastrukturës publike

Auditimi ka identifikuar se Komuna e Fushë Kosovës nuk e kishte shtuar infrastrukturën publike me të njëjtin intensitet që ishte shtuar ndërtimi i lartë. Përkundër shtimit të ndërtimeve, Komuna nuk ka ndërtuar mjaftueshëm institucione publike si çerdhe, shkolla apo qendra të mjekësisë familjare për të përmbushur nevojat sipas rritjes së numrit të popullsisë urbane, çka rrezikon cilësinë e jetesës dhe mbingarkon infrastrukturën ekzistuese.

Zyra Kombëtare e Auditimit ka dhënë 10 rekomandime që synojnë adresimin e këtyre mangësive sistematike. Këto përfshijnë hartimin e planeve hapësinore të domosdoshme, vendosjen e mekanizmave të qartë për kontrollin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, rritjen e efikasitetit të inspektoratit, krijimin e një databaze për inspektimet, si dhe ngritjen e efikasitetit për lëshimin e certifikatave të përdorimit. Në këtë mënyrë Komuna e Fushë Kosovës mund të

sigurojë zhvillim urban të qëndrueshëm, të garantuar për qytetarët e saj dhe në përputhje me interesin publik.

Përgjigja e Komunës

Komuna e Fushë Kosovës nuk ka kthyer përgjigje lidhur me konkluzionet dhe rekomandimet tona.

Inkurajojmë Komunën që ti bëjë të gjitha përpjekjet për t'i adresuar rekomandimet e dhëna.

1. Hyrje

Sektori i ndërtimit në Kosovë vazhdon të mbetet ndër sektorët me zhvillimin më të hovshëm në dekadat e fundit. Zhvillimi i sektorit të ndërtimit në Kosovë pëson ndryshime dhe zhvillim të vazhdueshëm.

Ndërtimet e larta që nga paslufta në Komunën e Fushë Kosovës janë rritur dukshëm e sidomos në vitet e fundit, gjë që e rendit atë si një nga komunat me numrin më të madh të ndërtimeve të larta në Kosovë. Një nga arsyt kryesore për një rritje të tillë është edhe rritja e numrit të banorëve në këtë komunë. Kjo kishte ndodhur pasi që në këtë komunë, pas përfundimit të luftës, pati një lëvizje të konsiderueshme të popullatës nga të gjitha rajonet e Kosovës.

Sipas regjistrimit të fundit të popullsisë në vitin 2024⁶, numri i banorëve në Komunën e Fushë Kosovës pothuajse është dyfishuar në krahasim me regjistrimin paraprak në vitin 2011⁷. Në regjistrimin e vitit 2011 numri i banorëve në komunë ishte 33,197 ndërsa në regjistrimin e vitit 2024 numri i banorëve ishte 63,949 sipas të cilit ka një rritje prej 30,752 banorë apo rreth 93%.

Arsye tjera të cilat kanë ndikuar në rritjen e ndërtimeve të larta janë edhe afërsia e komunës me kryeqytetin, çmimet më të volitshme për blerjen e njërive banesore në krahasim me ato në kryeqytet si dhe zhvendosja e popullsisë nga zonat rurale drejt atyre urbane.

Në zhvendosjen nga zonat rurale ndikojnë faktorët⁸ si: mungesa e infrastrukturës, largësia nga qendrat arsimore, shëndetësore, e kulturore, qasja në shërbimet publike etj, duke sjellë kështu përqendrimin e popullsisë në qendrat urbane në Kosovë. Kjo ka ndikuar në zgjerimin pa plan të qyteteve, shfrytëzim joracional të tokave bujqësore dhe kthimin e tyre në toka ndërtimore, mungesë e infrastrukturës adekuate, etj.

Foto 1: Ortofoto e Komunës së Fushë Kosovës për vitin 2004



⁶<https://askapi.rks-gov.net/Custom/31bc24d2-45e4-4eb5-a567-405f4bdd197f.pdf>

⁷<https://askapi.rks-gov.net/Custom/521075e5-cd32-433b-9413-92c09025d1c9.pdf>

⁸ Plani Hapësinor i Kosovës 2010-2020+

Foto 2: Ortofoto e Komunës së Fushë Kosovës për vitin 2018*Foto 3: Ortofoto e Komunës së Fushë Kosovës për vitin 2024*

Fotot më lartë tregojnë trendin e shtimit të ndërtimeve të larta në Komunën e Fushë Kosovës për vitet 2004, 2018 dhe 2024.

Rregullimi dhe planifikimi i hapësirave të banimit është çështje komplekse dhe duhet të realizohet duke u bazuar në plane afatgjata të hartuara nga Qeveria e Republikës së Kosovës dhe institucionet tjera përgjegjëse. Me qëllim të sigurimit të një jetese sa më cilësore për banorët e Kosovës, është thelbësore që të hartohen strategji qoftë nacionale apo lokale që i shërbejnë rritjes së cilësisë së kushteve të banimit për gjithë banorët e Kosovës në përgjithësi.

Planifikimi hapësinor në nivel nacional është mekanizmi thelbësor për përcaktimin e strategjive me interes të lartë në nivel kombëtar për gjithë banorët e Kosovës⁹.

Me anë të planifikimit përveç që përcaktohet kahja e zhvillimit urban dhe rural, vendosen strategjitë edhe për:

- zhvillimin social, ekonomik, zhvillimin e infrastrukturës në nivel nacional dhe lokal;
- planifikimin dhe ruajtjen e burimeve dhe resurseve të veçanta kombëtare;

⁹ https://mmphi.rks-gov.net/MMPHIFolder/DivisionDocs/2022_55743870-1cda-4ea5-8e8d-796ae64b7766.pdf

- krijimin e klimës sa më të favorshme për investime;
- mbrojtjen e zonave të veçanta; dhe
- planifikimin dhe mbrojtjen e mjedisit si dhe mbrojtjen e zonave bujqësore.

Planifikimi hapësinor në nivelin kombëtar shtron infrastrukturën e planifikimit dhe rregullimit hapësinor në nivel lokal.

Trendi i ndërtimeve të larta në Zonat urbane në Fushë Kosovë vazhdon të mbetet i lartë. Kur bëhet fjalë për ndërtimet e larta dhe cilësinë e tyre, janë dy elemente me rëndësi thelbësore tek të cilat vendoset fokusi gjithmonë: dhënia e lejes së ndërtimit dhe lëshimi i certifikatës së përdorimit.

Numri total i lejeve të ndërtimit të lëshuara për periudhën 2022-2024 sipas Sistemit të Vrojtimit të lejeve të Fushë Kosovës është 145, përderisa për periudhën e njëjtë kohore në sistem ishte regjistruar se ishin lëshuar 45 certifikata të përdorimit.

Një dallim kaq i lartë mes numrit të lejeve të lëshuara dhe certifikatave të përdorimit tregon se mund të ketë ngecje dhe mangësi në procesin e ndërtimeve të larta. Për secilin ndërtim të përfunduar do të duhej të ekzistonte edhe certifikata e përdorimit e cila përveç që dëshmon se objekti është i sigurt dhe përmbush standardet e parapara për të jetuar në të, gjithashtu kjo certifikatë i siguron qytetarit edhe të drejtën ligjore mbi pronën e tyre.

2. Objektivi i auditimit

Objektivi i këtij auditimi është të vlerësojmë efikasitetin dhe efektivitetin e Komunës së Fushë Kosovës në sigurimin e përputhshmërisë së ndërtimeve të larta banesore me planifikimet hapësinore, duke shqyrtuar të gjithë procesin nga aplikimi për leje ndërtimi deri te dhënia e certifikatës së përdorimit.

Përmes këtij auditimi, ne synojmë të japim rekomandime relevante për përmirësimin e mangësive të mundshme në procesin e dhënies së lejeve të nderimit në Komunën e Fushë Kosovës.

2.1 Pyetjet e auditimit

Për t'iu përgjigjur objektivit të auditimit, kemi formuluar pyetjet në vijim:

1. A është siguruar Komuna se dhënia e lejeve ndërtimore është bërë në mënyrë efikase dhe efektive?
2. A është siguruar Komuna që objektet e ndërtuara janë sipas lejeve ndërtimore të lëshuara?

Subjekt i këtij auditimi është Komuna e Fushë Kosovës, ku është audituar menaxhimi i gjithë procesit të ndërtimeve të larta, që nga kushtet ndërtimore, dhënia e lejes për ndërtim, inspektimet dhe lëshimi i certifikatës së përdorimit. Metodologjia e detajuar e aplikuar gjatë këtij auditimi, nën-pyetjet, kriteret, fushëveprimi dhe përshkrimi detaj i sistemit dhe përgjegjësitë e palëve relevante janë paraqitur në shtojcën 1 të këtij raporti.

3 Gjetjet e auditimit

Kjo pjesë përmban gjetjet e auditimit lidhur me procesin e lejeve ndërtimore për ndërtime të larta në Komunën e Fushë Kosovës. Kapitulli trajton aktivitetet e ndërmarra nga Komuna për të siguruar efikasitetin dhe efektivitetin në lëshimin e certifikatave të përdorimit.

Auditimi ka përfshirë të gjitha fazat kryesore të procesit: nga planifikimi hapësinor, lëshimi i kushteve ndërtimore, dhënia e lejeve të ndërtimit, inspektimet në terren, deri te lëshimi i certifikatave të përdorimit.

Për të vlerësuar procesin e planifikimit, dhënies së lejeve të ndërtimit dhe inspektimeve, ne kemi analizuar 21 mostra nga gjithsej 145 (15%) leje të ndërtimit të lëshuara për periudhën 2022-2024. Ndërsa për procesin e lëshimit të certifikatave të përdorimit ne kemi analizuar 10 mostra nga gjithsej 45 (22%) sosh të lëshuara në vitet 2022-2024, ndërsa lejet për to ishin lëshuar në vitet e mëparshme.

Përzgjedhja e këtyre mostrave është bërë duke analizuar të dhënat e Komunës rreth numrit të lëshuar të lejeve të ndërtimit dhe certifikatave të përdorimit. Janë përzgjedhur mostra me madhësi të ndryshme: të metrave katrorë, të etazhiteteve, si dhe sipërfaqeve të parcelave të ndërtimit. Që mostra të jetë sa më gjithëpërfshirëse, janë zgjedhur mostra nga investitorë të ndryshëm dhe zona të ndryshme banimi.

Gjetjet janë të strukturuar në katër pjesë:

- Kushtet ndërtimore
- Lejet ndërtimore
- Inspektimet
- Çertifikata e përdorimit

Secila nga pikat e lartcekura adreson çështjet e auditimit që ndërlidhen me to.

Kushtet Ndërtimore

Kushtet ndërtimore përbëjnë një komponent kyç në procesin e dhënies së lejeve ndërtimore, pasi përmes tyre përcaktohen kërkesat teknike, funksionale dhe urbanistike që duhet të respektohen gjatë hartimit dhe realizimit të projekteve ndërtimore. Këto kushte janë të domosdoshme për të siguruar që ndërtimi të jetë në përputhje me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe të kontribuojë në zhvillimin e qëndrueshëm urban të zonës. Dhënia e tyre në kohë dhe në përputhje me kornizën ligjore dhe planet zhvillimore garanton ligjshmëri, transparencë dhe parandalon ndërtime të paligjshme ose devijime nga planet urbanistike.

Për këtë arsye, është thelbësore që komuna të ketë procedura të qarta dhe funksionale për shqyrtimin, vlerësimin dhe miratimin e kërkesave për kushte ndërtimore, si dhe të sigurojë që këto vendime të bazohen në plane të miratuara hapësinore. Gjithashtu, duhet të ekzistojë mbikëqyrje efektive për të vlerësuar përputhshmërinë ndërmjet kushteve të përcaktuara dhe zbatimit të mëvonshëm të projektit ndërtimor.

Përgjegjës për procesin e shqyrtimit të aplikacioneve dhe dhënien e kushteve/lejeve ndërtimore është Drejtoria e Urbanizmit e cila përbëhet nga katër (4) zyrtarë shqyrtues të cilët i përgjigjen drejtorit të departamentit.

Kjo pjesë përfshin gjetjet e auditimit lidhur me procesin e dhënies së kushteve ndërtimore në Komunën e Fushë-Kosovës, duke trajtuar mënyrën se si përcaktohen këto kushte, përputhshmërinë e tyre me dokumentet e planifikimit hapësinor, respektimin e afateve ligjore, si dhe efektet që rrjedhin nga (mos) respektimi i tyre në zhvillimin urban të komunës.

Mungesa e planit zhvillimor komunal dhe planit rregullues të hollësishëm

Për t'u siguruar që ndërtimet e larta ofrojnë infrastrukturë funksionale duhet të ekzistojnë plane hapësinore konkrete, të matshme dhe të realizueshme. Komuna duhet të sigurojë një planifikim hapësinor të mirëfilltë, pra një organizim dhe menaxhim të mirë të hapësirës përmes shfrytëzimit sa më racional për ndërtimin e një qyteti jo kaotik dhe që ofron mundësi për një jetesë të mirë.

Në bazë të ligjit për planifikim hapësinor¹⁰ kuvendi komunal ka përgjegjësi për aprovimin e vendimit për hartimin e Planit Zhvillimor Komunal, Hartën Zonale të Komunës, si dhe të Planeve Rregulluese të Hollësishme.

Plani Zhvillimor Komunal (PZHK):

Është dokument strategjik që përcakton vizionin afatgjatë për zhvillimin hapësinor dhe socio-ekonomik të komunës, duke orientuar politikat për përdorimin e tokës, infrastrukturën, mjedisin dhe zhvillimin urban e rural.

Harta Zonale e Komunës (HZK):

Është instrument ligjor dhe grafik i planifikimit hapësinor që ndan territorin e komunës në zona funksionale sipas përdorimit të tokës (banim, industri, rekreacion, bujqësi etj.), duke përcaktuar rregullat bazë për zhvillim në secilën zonë në përputhje me Planin Zhvillimor Komunal.

Planet Rregulluese të Hollësishme (PRH):

Janë dokumente të planifikimit hapësinor që përkthejnë objektivat e PZHK-së në masa konkrete ndërtimore në nivel llogjeje ose zone, duke përcaktuar rregullat për ndërtim, lartësinë e objekteve, përdorimin e tokës, infrastrukturën, qasjet dhe gjelbërimin.

Komuna e Fushë Kosovës e kishte hartuar Planin Zhvillimor Komunal (PZhK) i cili është në diskutim publik mirëpo ende nuk e kishte miratuar atë. Komuna kishte miratuar Hartën Zonale të Komunës (HZK) për periudhën 2020-2028, ndonëse PZhK-ja duhet t'i paraprijë HZK-së. Ndërsa ende nuk kishte hartuar Planet Rregulluese të Hollësishme (PRH). Pavarësisht mungesës së këtyre dy dokumenteve, e në veçanti PRH-së, Komuna kishte dhënë një numër të madh të lejeve ndërtimore për objekte shumë banesore, duke u bazuar vetën në HZK.

¹⁰ Ligji nr.04-L-174 Për planifikimin hapësinor

Mungesa e planeve zhvillimore dhe atyre rregulluese të hollësishme e pamundëson përcaktimin e qartë të parametrave ndërtimorë si: vendosja e ndërtesave në raport me njëra tjetrën, lartësinë e objekteve, distancën më të vogël të objekteve, distancën e objekteve nga parcelat fqinje, kushtet për ndërtimin e objekteve të tjera në parcelën e njëjtë ndërtimore, numrin e banorëve, numrin e çerdheve për numër të banorëve, numrin e shkollave për numër të banorëve, numrin e shtëpive të shëndetit, sipërfaqet gjelbëruese, etj. Përveç kësaj, Komuna në mungesë të planeve rregulluese të hollësishme detyrohet të përcaktoj kushtet ndërtimore për secilin aplikacion veç e veç gjë që i ngarkon zyrtarët e Komunës me punë shtesë dhe për pasojë bie efikasiteti.

Kjo gjendje ka ardhur si shkak i vonesave nga ana e Komunës si dhe neglizhencës së zyrtarëve komunal në përgatitjen dhe miratimin e këtyre planeve hapësinore urbane për zonat e ndërtimit.

Si rezultat i mungesës së planeve hapësinore urbane, lejet ndërtimore po lëshohen duke u bazuar vetëm në hartë zonale, ndërsa në mungesë të planeve rregulluese të hollësishme nuk ka udhëzime specifike urbanistike, gjë që rrit rrezikun për një zhvillim të çrregullt, mbingarkesë infrastrukturore dhe krijimin e zonave urbane që nuk përmbushin nevojat funksionale të qytetarëve.

Komuna nuk ishte efikase në lëshimin e kushteve ndërtimore

Komuna duhet të sigurohet që në secilin rast janë caktuar kushtet e ndërtimit në afat brenda tridhjetë ditëve pas pranimit të kërkesës, mirëpo para dhënies së lejes së ndërtimit

Lëshimi i kushteve ndërtimore kishte ndodhur me vonesa të theksuara nga ana e Komunës. Më specifikisht nga 21 mostrat e audituara kemi vërejtur se në 17 prej tyre nuk ishte respektuar afati kohor prej 30 ditësh për lëshimin e kushteve nga data e aplikimit nga ana e investitorit.

Këto vonesa varionin nga katër (4) deri në 131 ditë apo mesatarisht 53 ditë vonesë nga data e parashtrimit të kërkesës deri në datën e lëshimit të kushteve ndërtimore, pavarësisht se nga zyrtarët shqyrtues nuk kishin dhënë ndonjë vërejtje sa i përket plotësisë dhe korrektësisë së aplikacioneve.

Vonesat në lëshimin e kushteve ndërtimore kanë rezultuar për shkak të mungesës së një mekanizmi të brendshëm për monitorimin dhe mbikëqyrjen e respektimit të afateve ligjore.

Këto mungesa kanë quar në vonesa të theksuara në lëshimin e kushteve ndërtimore dhe kanë rezultuar në zvarritje të procesit të dhënies së lejeve ndërtimore duke ndikuar në grumbullimin e lëndëve të pa trajtuara rrjedhimisht edhe në efikasitet.

Kushtet ndërtimore nuk janë në përputhje me hartën zonale të komunës

Komuna duhet të sigurohet se kushtet e ndërtimit janë në përputhje me kërkesat e planeve hapësinore (PZHK, HZK dhe PRRH)si dhe pa devijime të theksuara

Dosjet e kushteve ndërtimore në disa raste nuk ishin në përputhje me kërkesat e hartës zonale të komunës. Nga 21 mostrat e audituara të dosjeve për dhënien e kushteve ndërtimore kemi vërejtur që ky proces kishte mangësi të cilat kanë ndikuar në efikasitetin si dhe efektivitetin e tij. Mangësitë e identifikuara janë:

- Në një (1) rast investitorit i ishin lëshuar kushtet ndërtimore përkundër se nuk e përmbushte kriterin e madhësisë së parcelës kadastrale për atë zonë të banimit. Sipas Hartës Zonale të Komunës madhësia e parcelës kadastrale në zonën e banimit (ZB6) duhet të jetë së paku 1,500 m². Ndërsa madhësia e parcelës për të cilën ishin lëshuar kushtet kishte vetëm 954 m² apo 546 m² më pak¹¹. Arsyeimi i zyrtarëve të komunës për këtë situatë ishte se parcela në fjalë ishte e rrethuar me ndërtesa të larta dhe ishte e pamundur që kjo parcelë të bashkohet me ndonjë parcelë tjetër për ta plotësuar këtë kriter. Mirëpo nga vizita jonë në terren kemi vërejtur se kjo parcelë nuk kishte ndërtesa të larta në të gjitha anët si dhe kishte mundësi për tu bashkuar.
- Në katër (4) raste nuk ishte respektuar afati kohorë prej 15 ditëve nga njoftimi publik deri tek vendimi për lëshimin e kushteve ndërtimore, për t'ia mundësuar qytetarëve dorëzimin e vërejtjeve të mundshme; dhe
- Në një (1) rast investitorit i ishte lejuar koeficienti për shfrytëzimin e parcelës ndërtimore më i lartë se ai i lejuar me hartën zonale të komunës për 36m².

Mospërputhjet e evidentuara në procesin e lëshimit të kushteve ndërtimore kishin ndodhur si shkak i mungesës së kontrollit të brendshëm, si dhe mungesës së një mekanizmi monitorues për verifikimin e përputhshmërisë me hartën zonale të komunës.

Lëshimi i kushteve ndërtimore të cilat nuk përputhen me planet hapësinore komunale, rrezikon që objektet të ndërtohen në mënyrë të parregullt dhe jashtë standardeve. Kjo gjendje mund të rezultojë në ndërtime të pakontrolluara dhe probleme në infrastrukturë, të cilat do të ndikojnë negativisht në mirëqenien e qytetarëve.

Lejet Ndërtimore

Dhënia e lejeve ndërtimore është një ndër fazat kyçe në procesin e menaxhimit të ndërtimit, pasi përmes saj komuna siguron që ndërtimet zhvillohen në përputhje me ligjin. Leja ndërtimore është akti zyrtar që i mundëson investitorit të fillojë punimet ndërtimore, por vetëm pasi të jetë siguruar se projekti është në përputhje me dokumentet e planifikimit hapësinor, kushtet ndërtimore dhe legjislacionin në fuqi. Ky proces është jetik për të

¹¹ Kjo parcelë, në bazë të metrave që i ka në dispozicion sipas HZK plotëson kushtin vetëm për banim individual dhe jo për ndërtesë shumë banesore.

parandaluar ndërtimet e paligjshme, për të ruajtur integritetin urban dhe për të përmbushur sigurinë teknike të objekteve.

Për këtë arsye, është e domosdoshme që komuna të zbatojë procedura të qarta, transparente dhe në kohë për shqyrtimin dhe miratimin e kërkesave për leje ndërtimore. Respektimi i afateve ligjore dhe bazimi i vendimeve në dokumentacion të plotë dhe të saktë janë elemente kyçe për të garantuar efikasitetin dhe efektivitetin e këtij procesi. Po ashtu, një bashkëpunim i mirë ndërmjet njësive të urbanizmit dhe inspektoratit ndihmon në minimizimin e gabimeve dhe mospërputhjeve gjatë realizimit të projekteve.

Kjo pjesë përfshin gjetjet e auditimit lidhur me procesin e dhënies së lejeve ndërtimore në Komunën e Fushë-Kosovës, me fokus në përputhshmërinë e lejeve me kushtet ndërtimore, respektimin e afateve ligjore dhe cilësinë e vendimmarrjes. Gjithashtu, trajton ndikimin e këtyre faktorëve në ecurinë e përgjithshme të zhvillimeve ndërtimore në komunë.

Komuna nuk ishte efikase në dhënien e lejeve ndërtimore

Komuna duhet të siguroj që lejet ndërtimore janë lëshuar në kohë optimale, e më së largu brenda 45 ditëve, për të gjitha kërkesat që plotësojnë kriteret e kërkuara

Dhënia e lejeve ndërtimore kishte ndodhur me vonesa të theksuara nga ana e Drejtorisë së Urbanizmit. Më specifikisht nga 21 mostrat e audituara kemi vërejtur se në 13 prej tyre nuk ishte respektuar afati kohorë prej 45 ditësh për dhënien e lejes ndërtimore nga data e aplikimit për leje nga ana e investitorit.

Këto vonesa varionin nga shtatë (7) deri në 250 ditë apo mesatarisht 43 ditë vonesë nga data e parashtrimit të kërkesës për lejes deri në datën e dhënies së lejes ndërtimore.

Vonesat në këtë proces kanë ndodhur si shkak i mungesës së caktimit të objektivave të departamentit si dhe individuale për secilin zyrtar të departamentit.

Mungesa e një mekanizmi efektiv për caktimin dhe mbikëqyrjen e përmbushjes së objektivave brenda afateve ligjore ka ndikuar në grumbullimin e lëndëve të pa trajtuara, duke reduktuar efikasitetin institucional dhe duke rezultuar me vonesa në finalizimin dhe shfrytëzimin e ndërtesave nga përfituesit.

Mungesa e planit dinamik për realizimin e punëve ndërtimore nga investitori

Komuna duhet të sigurohet se investitori të ketë një plan dinamik që definon se sa kohë zgjat një ndërtim ashtu që inspektorati të mund të hartojë plane dhe strategji të inspektimit duke përdorur në mënyrë optimale burimet që i ka në dispozicion

Komuna nuk ka të vendosur ndonjë mekanizëm i cili e obligon investitorin që me rastin e marrjes së lejes ndërtimore të dorëzojë planin dinamik për realizimin e projektit përkatës ndërtimor. Një plan i mirëfilltë dinamik i dorëzuar nga investitori do ti ndihmonte komunës që të hartojë plane dhe strategji të inspektimit për secilin projekt ndërtimor dhe të optimizoj shfrytëzimin e inspektorëve që i ka në dispozicion.

Rrjedhimisht komuna nuk ndërmerr masa ndaj investitorëve edhe kur projektet ndërtimore zvarriten për periudha shumëvjeçare. Për më tepër, në 17 nga 21 mostrat e audituara

mungonte formulari i fillimit të punëve që nënkupton se komuna nuk ishte në gjendje për të gjurmuar nëse dhe kur kanë filluar punimet ndërtimore pas lëshimit të lejes.

Mungesa e një mekanizmi të përcaktuar nga komuna që do ta obligonte investitorin të dorëzojë një plan dinamik të punimeve ndërtimore me rastin e marrjes së lejes ndërtimore, ka bërë që komuna të mos ketë informacion për kohëzgjatjen e realizimit të projektit si dhe fazën në të cilën gjendet ndërtimi.

Si rezultat, inspektorati komunal nuk arrin të hartojë plane të mirëfillta të inspektimit dhe të menaxhojë në mënyrë efikase burimet njerëzore që ka në dispozicion, duke rritur rrezikun për mbikëqyrje të pamjaftueshme dhe zvarritje të pajustificuara të projekteve ndërtimore.

Mospërputhje ndërmjet kushteve dhe lejeve ndërtimore

Komuna duhet të sigurojë se lejet e lëshuara për ndërtimet e larta janë në përputhje me standardet e përcaktuara me plane rregullative dhe kushte ndërtimore

Lejet ndërtimore të lëshuara nga komuna kishin devijime nga kushtet ndërtimore përkatëse. Devijimet përfshinin mospërputhje në sipërfaqet nën tokë dhe mbi tokë të ndërtimit dhe sipërfaqet gjelbëruese. Nga 21 mostrat e audituara kemi vërejtur këto dallime si në vijim:

- Në 18 raste sipërfaqja gjelbëruese e cila sipas kushteve ndërtimore ishte 20% e sipërfaqes së parcelës ndërtimore, ndërsa në lejen ndërtimore të lëshuar nuk figuronte fare. Ndërsa në një (1) rast hapësira gjelbëruese në lejen ndërtimore ishte 10% e sipërfaqes ndërtimore;
- Në 10 raste kishte dallime në sipërfaqen ndërtimore nën tokë dhe mbi tokë në mes të kushteve dhe lejeve të lëshuara. Nga këto dallime në 6 raste sipërfaqja ndërtimore në lejen e lëshuar e tejkalonte sipërfaqen ndërtimore të miratuar në kushtet ndërtimore nga 94 m² deri në 6,158m². Ndërsa, në katër (4) raste tjera sipërfaqja ndërtimore në lejen e lëshuar ishte më e vogël se sipërfaqja ndërtimore e miratuar në kushtet ndërtimore nga 235m² deri 2,158m². Po ashtu vlen të theksohet se në njërin nga këto raste sipërfaqja nëntokësore në kushtet ndërtimore të lëshuara nuk figuronte fare; dhe
- Në 10 raste koeficienti¹² i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore, i miratuar me kushte ndërtimore, dallon prej atij në leje ndërtimore. Nga këto dallime në 3 raste koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore në lejen e lëshuar e tejkalonte koeficientin në kushtet ndërtimore nga 57 m² deri në 374m². Ndërsa, në 7 raste tjera koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore ishte më i vogël se koeficienti i miratuar në kushtet ndërtimore nga 45m² deri 481m².

Shkaku i këtyre mospërputhjeve është mungesa e kontrollit të brendshëm në procesin e krahasimit të parametrave të përcaktuar në kushte ndërtimore dhe atyre në leje të ndërtimit.

¹² Indeksi i Shfrytëzimit të Parcelës Kadastrale për Zhvillim (ISHPKZh): paraqet raportin mes sipërfaqes së shputës së ndërtesës (sipërfaqes bruto nën ndërtesë) dhe sipërfaqes së parcelës kadastrale për zhvillim,

Mospërputhjet ndërmjet kushteve dhe lejeve ndërtimore sidomos kur ato devijojnë nga harta zonale, tregon mungesë të kontrolleve në dhënien e lejeve ndërtimore që për pasojë vjen deri te privimi i qytetarëve nga hapësirat gjelbëruese.

Shtimi i institucioneve publike nuk është në përputhje me numrin e lejeve të lëshuara e as me planet e përgjithshme

Komuna duhet të sigurohet që të shtoj numrin e institucioneve publike të nevojshme krahas shtimit të numrit të lejeve ndërtimore

Përkundër se komuna çdo vit lëshon një numër të madh të lejeve ndërtimore të kategorisë II-shumë banesore, ajo nuk ishte siguruar që në përputhje me këtë numër të shtoj mjaftueshëm edhe numrin e institucioneve publike. Lidhur me këtë ne kemi analizuar numrin e lejeve ndërtimore të lëshuar për 10 vitet e fundit (2015-2024) si dhe numrin e institucioneve të reja publike për këtë periudhë. Komuna me hartën zonale 2020-2028 kishte parashikuar edhe shtimin e shërbimeve publike sipas shtimit të numrit të banorëve, mirëpo ne kemi vërejtur se:

- Institucionet primare shëndetësore - ishte planifikuar që të ndërtoheshin 2 ambulanta të mjekësisë familjare, ndërsa nga informatat e pranuar nga zyrtarët komunal nuk ishte ndërtuar asnjë. Sipas standardeve ndërkombëtare duhet që për çdo 10,000 banorë të ketë një qendër të mjekësisë familjare. Komuna e Fushë Kosovës në zonën urbane ka 48,568 banorë dhe vetëm një qendër të mjekësisë familjare. Nëse do të respektohej ky standard atëherë komuna do duhet të ndërtonte edhe 4 qendra të reja në zonën urbane të qytetit.
- Institucionet parashkollore/çerdhe – ishte planifikuar që në zonën urbane të ndërtohen tri (3) çerdhe, ndërsa nga informatat e pranuar nga zyrtarët komunal për periudhën audituese ishte ndërtuar vetëm një (1);
- Institucionet shkollore – ishte planifikuar që në zonën urbane të ndërtoheshin 4 shkolla të reja, ndërsa për periudhën e analizuar nga informatat e pranuar nga zyrtarët komunal ishin ndërtuar tre (3) nga katër (4) shkollat e reja të planifikuara. Këto tri shkolla edhe pse funksionojnë si entitete të pavarura, aktualisht trajtohen si anekse të shkollës Mihail Grameno pasi që ato nuk e plotësojnë kriterin e hapësirës të përcaktuar në Udhëzuesin për normat dhe standardet e ndërtesave shkollore të Ministrisë së Arsimit.

Mospërputhja ndërmjet objekteve shumë banesore dhe zgjerimit të planifikuar të shërbimeve publike ka ardhur për shkak të mungesës së një mekanizmi funksional të koordinimit ndërmjet drejtorive përkatëse komunale për realizimin e infrastrukturës publike të planifikuar në dokumentet hapësinore.

Dallimi në mes të rritjes së numrit të objekteve shumë banesore dhe shtimit të shërbimeve publike ndikon në reduktimin e kapaciteteve komunale për të ofruar shërbime themelore në përputhje me nevojat e banorëve, duke rritur rrezikun për mbingarkesë infrastrukturore dhe qasje të kufizuar në institucionet publike.

Tejkalim i dendësisë maksimale të njësive banesore në lejet ndërtimore, në kundërshtim me Hartën Zonale të Komunës

Komuna duhet të siguroj se numri i njësive banesore në lejen ndërtimore sipas sipërfaqes në dispozicion është në përputhje me kërkesat e hartës zonale

Komuna kishte lëshuar leje ndërtimore të cilat nuk ishin në përputhje me kufizimet për dendësinë maksimale të njësive banesore për 1 hektarë, të përcaktuara në hartën zonale të komunës. Sipas këtij dokumenti, dendësia maksimale banesore për objektet shumë banesore është si më poshtë:

- Për zonën e banimit ZB5 është 120 njësi banimi për hektarë;
- Për zonën e banimit ZB6 është 125 njësi banimi për hektarë; dhe
- Për zonën e banimit ZB7 është 140 njësi banimi për hektarë;

Ne kemi vërejtur se në 19 nga 21 mostrat e audituara ishte tejkaluar numri i njësive banesore për hektarë i cili varionte nga 13 deri në 127 njësi banesore apo mesatarisht 58 njësi banesore më shumë se sa është e përcaktuar me HZK.

Këto mospërputhje kanë ndodhur për shkak të mungesës së kontrollit të brendshëm në fazën e shqyrtimit dhe miratimit të projektit kryesor.

Komuna edhe pse kishte përcaktuar qartë kriteret e numrit të njësive banesore për hektarë për secilën zonë të banimit ajo kishte lejuar që të ndërtohen njësi banesore më shumë se që ishte përcaktuar me hartën zonale komunale dhe rrjedhimisht investitorët kanë përfituar nga këto rrethana.

Tejkalimi i numrit të njësive banesore për sipërfaqe ndërtimore rrit ndjeshëm dendësinë urbane përtej kapaciteteve të planifikuara, e cila mund të rezultojë në mbingarkesë të infrastrukturës publike si dhe mungesë të shërbimeve tjera publike.

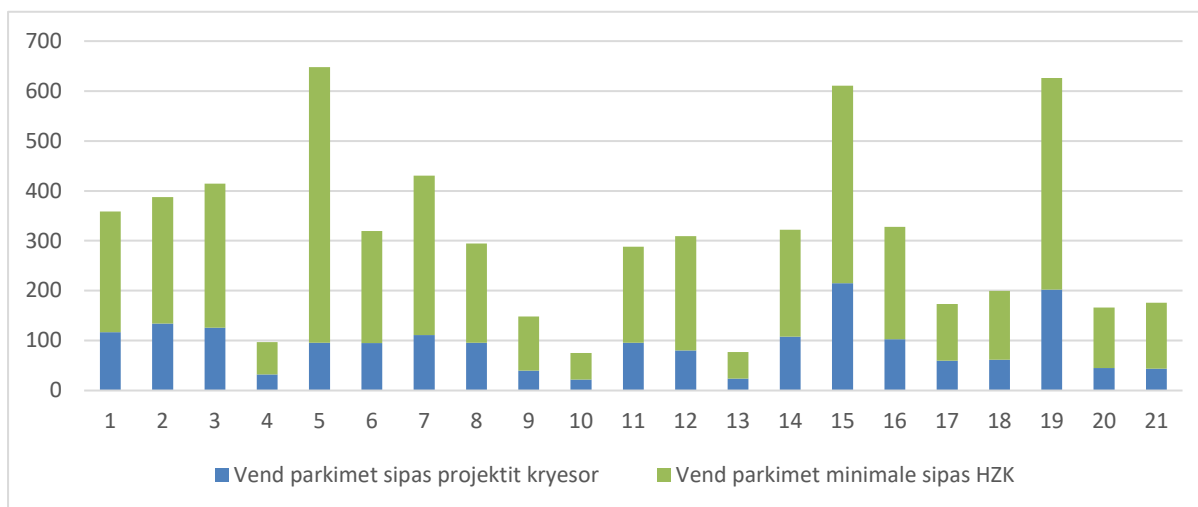
Mos përmbushja e kërkesave për vend parkingjeve

Komuna duhet të siguroj se numri i vend parkingjeve për lejet e ndërtimit të lëshuara është në përputhje me kërkesat për parkingje sipas hartës zonale të komunës

Komuna kishte lëshuar leje ndërtimore të cilat nuk i përmbushnin kërkesat minimale për vend parkingje sipas hartës zonale të komunës. Sipas këtij dokumenti kërkesat minimale për vend parkingje për objektet shumë banesore duhet të jenë dy parkingje për çdo 100m² sipërfaqe banimi.

Ne kemi vërejtur se në të gjitha 21 mostrat e audituara nuk ishte plotësuar kërkesa minimale për vend parkingje. Mospërputhjet e vend parkingjeve varionin nga 29 deri 456 parkingje më pak apo mesatarisht 125 parkingje më pak se sa kërkesat minimale sipas HZK.

Grafiku 1: Mospërputhjet e numrit të vend-parkingjeve



Kjo situatë ka ndodhur për shkak të mungesës së mekanizmave të brendshëm të kontrollit dhe verifikimit nga komuna në fazën e shqyrtimit dhe miratimit të projektit kryesor. Zyrtarët përgjegjës nuk ishin siguruar që kërkesat e Hartës Zonale për vend parkingje të reflektohen saktë në dokumentacionin teknik dhe në lejen ndërtimore.

Mungesa e vend parkingjeve të mjaftueshme rezulton me probleme për banorët, si pamundësia për të parkuar afër banesës, parkim të makinave në trotuare ose rrugë, si dhe vështirësimin e trafikut duke krijuar kaos nëpër lagje.

Inspektimet

Inspektimi gjatë fazave të ndërtimit është një mekanizëm kyç për të siguruar që ndërtimet realizohen në përputhje me kushtet e përcaktuara në leje ndërtimore. Komuna e Fushë Kosovës, përmes sektorit të inspektoratit të ndërtimit, ka përgjegjësinë që të monitorojë çdo fazë të ndërtimit për të parandaluar devijimet nga leja dhe për të garantuar respektimin e standardeve ligjore dhe teknike.

Kapacitetet aktuale njerëzore të drejtorisë së inspektoratit në sektorin e inspektimeve ndërtimore përbëhen nga katër (4) inspektorë si në vijim: dy (2) inspektorë të ndërtimit të drejtimit të arkitekturës, një (1) inspektor për statikë si dhe një (1) inspektor për elektrikë. Secili nga këta inspektorë është përgjegjës për të inspektuar fushën e tyre përkatëse. Këta inspektorë përveç mbikëqyrjes së ndërtimeve të larta, trajtojnë edhe aktivitete të tjera inspektuese në zonat urbane dhe rurale të komunës, siç janë: inspektimi i kategorive tjera të ndërtimit, renovimet, rrënimet, trajtimin e ankesave që lidhen me ndërtimet, etj.

Duke pasur parasysh kompleksitetin dhe numrin e lartë të ndërtimeve, volumi i kërkesave për inspektime është jashtëzakonisht i madh. Për 21 mostrat e përzgjedhura për periudhën 2022–2024, vlerësohet se nevojiten rreth 500 inspektime vetëm për projektet ndërtimore të kategorisë së dytë.

Në këtë kontekst, është e domosdoshme të vlerësohet nëse inspektimet janë kryer me kohë dhe në mënyrë të duhur gjatë fazave të ndërtimit, me qëllim që të sigurohet përputhshmëria me lejet ndërtimore dhe të minimizohen devijimet nga projekti ndërtimorë të cilat mund të ndikojnë në cilësinë dhe sigurinë e objekteve.

Procesi i mbikëqyrjes inspektuese realizohet në katër hapa kryesorë të ndërtimit:

- **Hapi I – Punimet nën nivelin e tokës:** përfshin verifikimin e thellësisë së gropimit, izolimit, rrjetit të tokëzimit, gypave dhe kablllove nëntokësore;
- **Hapi II – Punimet mbi nivelin e tokës:** përfshin kontrollin e konstruksioneve të betonit, metalit, drurit dhe muratimit;
- **Hapi III – Instalimet teknike:** mbulon instalimet elektrike, hidroteknike dhe makinerike;
- **Hapi IV – Inspektimi final:** realizohet pas përfundimit të të gjitha punimeve, me qëllim të verifikimit të përputhshmërisë para lëshimit të certifikatës së përdorimit.

Në këtë kapitull paraqiten gjetjet e auditimit lidhur me funksionimin dhe efektivitetin e sistemit të inspektimit në Komunën e Fushë Kosovës, me fokus në përputhshmërinë me kërkesat ligjore, mbulueshmërinë e inspektimeve dhe ndikimin e tyre në parandalimin e devijimeve gjatë ndërtimit.

Mungesa e një plani të shkruar për inspektimin e ndërtimeve

Në mënyrë që inspektimet të jenë gjithëpërfshirëse ato duhet të planifikohen mirë dhe në mënyrë të vazhdueshme, si dhe të përfshijnë një analizë të rasteve duke i prioritizuar ato të cilat janë më komplekse apo që kanë densitet më të madh të ndërtimit.

Në bazë të ligjit të ndërtimit komunat janë përgjegjëse për dhënien si dhe mbikëqyrjen e zbatimit të kushteve dhe lejeve ndërtimore. Në mënyrë që komunat të sigurohen që realizimi i punëve është bërë sipas lejeve ndërtimore komunat duhet të hartojnë plane dhe strategji të inspektimit të ndërtimeve.

Komuna e Fushë Kosovës nuk ka një plan të shkruar për inspektimin e ndërtimeve i cili do të përfshinte elemente me rëndësi si: analizimin dhe prioritizimin e ndërtimeve që janë më komplekse apo që kanë densitet më të madh të ndërtimit, shpërndarjen proporcionale të lëndëve tek stafi inspektues, përcaktimin e fazave të inspektimit, etj.

Komuna nuk kishte vendosur një numër minimal të inspektimeve për çdo projekt ndërtimor, si për shembull inspektimi i çdo të dytës apo të tretës kërkesë për fazat ndërtimore, varësisht nga numri i inspektorëve në dispozicion. Komuna nuk ka bërë inspektime sistematike të objekteve dhe se ato i kryen në baza ad-hoc pa ndonjë kriter të vendosur paraprakisht.

Kjo kishte ndodhur për shkak se Komuna nuk kishte hartuar një strategji dhe as plan veprimi që përcakton numrin optimal të inspektimeve që duhet të kryejë një inspektor, për të siguruar se këto inspektime janë të realizueshme dhe pa mbingarkesë për stafin.

Kjo mungesë e qasjes strategjike kishte rezultuar në mungesë të inspektimeve të rregullta dhe të mjaftueshme për objektet ndërtimore në përputhje me lejet ndërtimore të lëshuara.

Mungesa e databazës për inspektime të sektorit ndërtimorë

Për një menaxhim efikas dhe të gjurmueshëm të procesit të inspektimit, drejtoria e inspektoratit duhet të ketë një databazë funksionale dhe të përditësuar të inspektimeve të realizuara dhe atyre që janë në proces. Databaza duhet të përmbajë të dhëna të sakta dhe të plota për të gjithë aktivitetin e inspektimit¹³.

Drejtoria e inspektoratit komunal nuk kishte një databazë të inspektimeve të realizuara si dhe të atyre që janë në proces.

Komuna nuk kishte një databazë për inspektimet ndërtimore, e cila do të siguronte regjistrimin dhe ruajtjen e informatave kyçe për secilin inspektim, si: data, objekti ndërtimor, investitori, faza e punimeve, gjetjet e inspektimeve, veprimet e ndërmarra dhe inspektori përgjegjës.

Kjo kishte ndodhur për shkak se komuna nuk e kishte vlerësuar si të nevojshme krijimin e një databaze, duke mos e konsideruar atë si prioritet në proceset aktuale të menaxhimit dhe kontrollimit të inspektimeve.

Mungesa e databazës shkakton që komuna mos të ketë informacionet e nevojshme rreth gjendjes reale të inspektimeve apo se në cilën fazë të procesit të inspektimit janë ndërtimet, duke vështirësuar menaxhimin dhe monitorimin e fazave të inspektimit.

Kjo rrit rrezikun që inspektimet e realizuara të mos regjistrohen, që të humbin të dhënat, që të ketë shpërndarje jo proporcionale të inspektimeve tek stafi, apo që vendimet të merren pa informacione të plota, e cila ndikon negativisht në transparencën dhe llogaridhënie të procesit të inspektimit.

Mungesa e inspektimeve të fazave nga inspektorët komunal ndërtimorë

Komuna duhet që pas kërkesave për inspektim nga poseduesi i lejes së ndërtimit, në kohë optimale prej shtatë (7) ditësh nga data e njoftimit të kryej inspektimin e fazave të ndërtuara. Nëse inspektorati vendos që inspektimi të bëhet nga ana e poseduesit të lejes atëherë duhet që brenda kësaj periudhe ta njoftoj poseduesin që të vazhdoj me mbikëqyrjen inspektuese nga ana e tij.

Pas pranimit të kërkesës për inspektim nga poseduesi i lejes, inspektorati komunal ndërtimor duhet të bëjë inspektimin, aprovimin e pjesës së ndërtimit si të kompletuar ose të njoftoj aplikuesin nëse ndërtimi nuk është në përputhje me projektin e aprovuar. Sipas UA 05/2017 inspektorati komunal duhet të bëjë inspektimin e të gjitha fazave të ndërtimit të cilat

¹³ Neni 3.1.5 UA 05/2017 Për mbikëqyrje inspektuese dhe procedurën për lëshimin e certifikatës së përdorimit

përfshijnë: inspektimin e lokacionit, inspektimin e punëve ndërtimore, inspektimin e elementeve të konstruksionit, inspektimin e instalimeve elektrike, mekanike dhe hidrosanitare, si dhe inspektimin e punëve finale.

Në rast se inspektorati komunal nuk arrin të bëjë inspektimin e kërkuar atëherë sipas UA 05/2017 poseduesit të lejes (investitorit) i lejohej që të bëjë inspektimin e fazës përkatëse me ekipin profesional të inxhinierëve¹⁴. Pavarësisht kësaj, Komuna duhet të sigurohet se secili formular i inspektimit i plotësuar nga investitori i ka përmbushur kërkesat e UA.

Inspektorati i komunës nuk kishte bërë inspektimet e fazave të ndërtimit në përputhje me kërkesat sipas UA.

Drejtoria e inspektoratit të komunës ka katër (4) inspektorë në sektorin e ndërtimit, ndërsa për një periudhë trevjeçare është realizuar një përqindje shumë e ulët e inspektimeve të fazave të ndërtimit. Për 21 mostrat e audituara të dosjeve të inspektimeve ndërtimore, sipas legjislacionit në fuqi do duhej të realizoheshin rreth 500 inspektime të fazave të ndërtimit që ndër tjera përfshinë inspektimin e pllakës dhe muratimit për secilin kat. Komuna kishte realizuar vetëm 275 apo 55% të inspektimeve të fazave të ndërtimit, të cilat janë kryesisht inspektime të pllakave dhe duke anashkaluar inspektimet e muratimit.

Anashkalimi i inspektimit të fazave të ndërtimit kishte ndodhur për shkak të mungesë së një mekanizmi efektiv të kontrollit mbi inspektimet e objekteve ndërtimore.

Kjo kishte rezultuar me mungesë efektiviteti në realizimin e inspektimeve të fazave të ndërtimit dhe një gjendje e tillë ngrit shqetësime serioze për integritetin e procesin e inspektimit të lejeve ndërtimore.

Për më tepër, nga 275 inspektimet e realizuara, 269 apo rreth 98% ishin realizuar nga ana e investitorit ndërsa vetëm 6 prej tyre apo rreth 2% nga inspektorët komunal të ndërtimit. Pra, Komuna ishte mbështetur pothuajse plotësisht në vetë deklaratimet e investitorëve, nga mostrat e audituara 4 inspektorët ndërtimorë rezulton se kishin kryer 2 inspektime në vit nga mesatarisht 160 inspektime në vit që do duhej të kryheshin në bazë të mostrave që i kemi në auditim.

Sipas komunës, numri i vogël i inspektimeve lidhet me mungesën e stafit të mjaftueshëm inspektues në sektorin e ndërtimit. Mirëpo, shkaku kryesor ishte mungesa e përcaktimit të objektivave për sektorin në përgjithësi si dhe për secilin inspektor në veçanti.

Numri jashtëzakonisht i ulët prej 2% të inspektimeve të kryera është i pa justifikueshëm pavarësisht se legjislacioni e lejon që inspektimet e fazave të ndërtimeve të realizohen në raste të caktuara edhe nga vet investitori.

¹⁴ neni 10.1 i UA 05/2017

Verifikim jo i mjaftueshëm i protokolleve (formularëve) të inspektimeve të realizuara të investitorit

Inspektorati duhet të sigurohet që mbikëqyrja inspektuese e realizuar nga ana e investitorëve është bërë sipas kritereve të përcaktuara në lejen apo kushtet ndërtimore. Në rastet ku ka pasur devijime nga leja apo kushtet ndërtimore të ndërprerë përkohësisht punimet dhe të kërkohet korrigjimi i tyre brenda një afati të përcaktuar kohorë.

Komuna kishte pranuar formularët e inspektimeve të fazave të realizuara nga ana e investitorit pavarësisht se ato kishin mangësi të shumta. Mangësitë janë identifikuar në të gjithë 275 formularët e inspektimeve të fazave të ndërtimit. Më saktësisht formularët kishin mungesa të:

- Kërkesës për inspektim (254 raste);
- Datës së inspektimit të fazës përkatëse (3 raste);
- Datës kur ishte dashur të realizohet inspektimi nga ana e komunës (275 raste);
- Fotografive që pasqyrojnë vend ndërtimin dhe punët që janë inspektuar (275 raste);
- Komentit i cili përshkruan punët e realizuara (275 raste); dhe
- Nënshkrimit nga poseduesi i lejes dhe kontraktorit (275 raste).

Pavarësisht se formularët e inspektimeve të fazave të realizuara nga ana e investitorëve kishin mangësi të theksuara, inspektorati komunal i kishte pranuar ato si të vlefshme dhe nuk kishte ndërmarr veprimet e nevojshme për të siguruar se këta formular plotësohen sipas kërkesave të UA.

Kjo kishte ndodhur për shkak se këtij procesi nuk i ishte kushtuar rëndësia e duhur nga ana e inspektorëve komunal të ndërtimit me rastin e pranimit dhe shqyrtimit të këtyre formularëve pa verifikim të mjaftueshëm.

Pranimi i formularëve të inspektimeve të fazave të plotësuar jo sipas kërkesave të UA rrezikon që inspektimi i fazave të mos jetë bërë si duhet dhe punimet ndërtimore të mos jenë realizuar sipas projektit kryesor/lejes ndërtimore.

Pranimi i formularëve të inspektimeve me mangësi të theksuara nga ana e komunës rrezikon seriozisht cilësinë dhe sigurinë e ndërtimit, mungesë transparence dhe përgjegjshmërie në proces, si dhe mungesë llogaridhënie.

Dosjet e inspektimit nuk janë të kompletuara me të gjithë dokumentacionin e nevojshëm

Dosjet e inspektimit duhet të jenë të kompletuara dhe të përfshijnë të gjitha informatat e nevojshme si: vendimi për themelimin e ekipit mbikëqyrës, kontrata me punë-kryerësin,

kontratat individuale me inxhinierët, diplomat e inxhinierëve, kërkesat për inspektime nga investitori, formularët e inspektimeve, matjet gjeodezike, licencën valide të gjeodetit, fotografitë për secilën fazë të inspektimeve etj.

Nga 21 mostrat e audituara të dosjeve të inspektimeve të fazave ndërtimore kemi vërejtur që procesi i mbikëqyrjes së ndërtimeve nuk ishte efektiv, pasi që jo të gjitha dosjet ishin të kompletuara me dokumentet e nevojshme sipas kërkesave të udhëzimit administrativ.

Dokumentet të cilat mungojnë në dosjet e inspektimeve janë:

- Vendimi për emërimin e ekipit mbikëqyrës mungon në 10 dosje apo 47% të mostrave të auditimit. Një nga dokumentet kryesore të dosjes së inspektimit është vendimi për emërimin e ekipit mbikëqyrës të inxhinierëve, detyrë e të cilëve është të sigurojnë që ndërtimi është në përputhje me lejen ndërtimore dhe projektin kryesor.

- Mungojnë kontratat individuale me inxhinierët mbikëqyrës. Investitori duhet të lidhë kontratë individuale me inxhinierët mbikëqyrës për periudhën e realizimit të punëve ndërtimore për të siguruar se kërkesat e domosdoshme që kanë të bëjnë me mbikëqyrje inspektuese për sigurimin e cilësisë gjatë ndërtimit janë respektuar. Në dosje mungojnë kontratat për inxhinierët mbikëqyrës si në vijim:

- Inxhinieri i arkitekturës mungon në gjashtë (6) dosje të inspektimit;
- Inxhinieri i statikës mungon në shtatë (7) dosje të inspektimit;
- Inxhinieri i makinerisë mungon në nëntë (9) dosje të inspektimit;
- Inxhinieri hidroteknik mungon në shtatë (7) dosje të inspektimit; dhe
- Inxhinieri i elektros mungon në tetë (8) dosje të inspektimit.

- Në dy (2) raste mungon kontrata për angazhimin e gjeodetit, detyrë e të cilit është të bëjë matjet gjeodezike si dhe piketimet për secilën fazë të ndërtimit.

- Në pesë (5) dosje mungonte licenca e gjeodetit pavarësisht se kishte kontratë me të,

- Në katër (4) dosje të inspektimeve mungojnë matjet gjeodezike dhe piketimet pavarësisht se në tre (3) prej tyre kishte kontratë me gjeodetin.

- Asnjëra nga dosjet e inspektimeve nuk ishte e kompletuar me kërkesat dhe formularët për inspektimin e fazave të ndërtimit. Investitori për secilën fazë të ndërtimit duhet të parashtroj kërkesën për inspektimin e fazës përkatëse në inspektoratin komunal ndërtimorë. Dosjet përfshinin mangësi si në vijim:

- Formulari i fillimit të punimeve dhe inspektimit të lokacionit mungonte në 18 dosje, ndërsa kërkesa për inspektimin e kësaj faze të punëve mungonte në të gjitha 21 dosjet;

- Formulari i inspektimit të punëve ndërtimore nën nivelin e tokës mungonte në 19 dosje, po aq sa edhe kërkesa për inspektimin e kësaj faze;
- Formularët e inspektimit të punëve ndërtimore mbi nivelin e tokës të cilat përfshijnë formularët nga pllaka e përdhese e tutje mungonin në 6 dosje. Për më tepër në 15 dosjet të cilat kishin formularët e inspektimeve të punëve ndërtimore kishin mangësi të shumta: nuk kishte datë të kërkesës për inspektim, mungonin detaje në formularin e inspektimit të fazave se çfarë është inspektuar, cila ka qenë faza e punimeve të inspektuara, nuk kishte fotografi për punët e inspektuara për asnjë fazë, si dhe në një rast data e punëve përgatitore për fillimin e ndërtimit në formularë ishte 1 ditë më vonë se data e vendosjes së pllakës së themelit.
- Në shtatë (7) dosje, formularët e inspektimit të punëve elektrike kishin mangësi të shumta të cilat përfshinin: datën e kërkesës për inspektim, komentet për punët e inspektuara si dhe fotografi për punët e inspektuara.
- Në shtatë (7) dosje, formularët e inspektimit për siguri nga zjarri kishin mangësi të shumta të cilat përfshinin: datën e kërkesës për inspektim, komentet për punët e inspektuara si dhe fotografitë që dëshmojnë punët e realizuara.
- Atestet/testimet e materialeve mungonin në 14 dosje të inspektimeve.

Dokumentacioni jo i kompletuar në dosjet e inspektimit është si shkak i mungesës së kontrolleve të brendshme për të siguruar që dosjet e inspektimit përmbajnë dokumentet e kërkuara sipas udhëzimit administrativ. Po ashtu, kjo kishte ndodhur edhe si shkak i mos kushtimit të rëndësisë së duhur nga ana e inspektorëve komunal të ndërtimit me rastin e kompletimit të këtyre dosjeve.

Mungesa e dokumentacionit të nevojshëm në dosjet e inspektimit rrezikon që ndërtimet të mos realizohen sipas lejes ndërtimore dhe projektit kryesorë. Po ashtu, kjo pamundëson që komuna të kontrollojë nëse ndërtimi është bërë sipas standardeve të ndërtimit si dhe në përputhje me lejen ndërtimore.

Organizimi jo i duhur i punimeve në vendndërtim

Gjatë realizimit të ndërtimit, në vendndërtim duhet të vendoset tabela informuese me të dhënat e lejes dhe kompanisë punë kryese, të bëhet sigurimi i vendndërtimit me rrethoja, të ketë organizim të qartë të fazave të punës, mbikëqyrje të rregullt nga inxhinierët përkatës, si dhe dokumentacion mbështetës për secilën fazë të realizuar.

Vendndërtimet nuk plotësonin shumicën e kriterëve. Për të vlerësuar se deri në çfarë mase Komuna po sigurohet se investitorët po i përmbahen plotësimin të kërkesave për organizimin e vendndërtimeve, kemi përzgjedhur 4 mostra për ti vizituar në terren. Nga vizita kemi vërejtur se vendndërtimet kishin mangësi të cilat përfshinin:

- Vendosja e rrethojës të parcelës ndërtimore me llamarinë apo konstruksion metalik në tre (3) raste mungonte ose ishte vendosur pjesërisht;

- Vendimi për emërimin e ekipit mbikëqyrëse mungonte në tre (3) raste;
- Ditari ndërtimorë mungonte në dy (2) raste;
- Libri ndërtimorë mungonte në katër (4) raste;
- Projekti kryesor mungonte në dy (2) raste; dhe
- Formulari i inspektimit të fazave mungonte në një (1) rast.

Foto 4: Foto të gjendjes së vendndërtimeve



Në fotot më lart vërehet vendosja e pjesshme apo mungesa e rrethojës së parcelës ndërtimore me llamarinë apo konstruksion metalik.

Mungesa e inspektimeve të rregullta nga inspektorati komunal në vend-ndërtime dhe mungesa e kontrolleve të brendshme ishin disa nga shkaqet që investitorët të mos përmbushin kërkesat ligjore dhe teknike të organizimit të vendndërtimit.

Kjo gjendje rrit rrezikun që punimet ndërtimore të zhvillohen në mënyrë të paorganizuar dhe jashtë standardeve të përcaktuara, duke cenuar sigurinë në vend-ndërtim. Po ashtu, mungesa e dokumentacionit ndërtimor dhe e mbikëqyrjes së dokumentuar e bën të vështirë gjurmueshmërinë e punimeve, si dhe dëmton transparencën dhe përgjegjësinë e palëve të përfshira në procesin ndërtimor.

Certifikatat e Ndërtimit

Për të vlerësuar nëse certifikatat e përdorimit janë lëshuar me kohë dhe vetëm për ndërtime që i plotësojnë kërkesat e përcaktuara në leje apo kushte ndërtimore, ne jemi fokusuar në shqyrtimin e dokumentacionit përkatës që i paraprin lëshimit të certifikatës. Për këtë kemi analizuar certifikatat e përdorimit, me qëllim që të vlerësohet nëse ndërtimet për të cilat është lëshuar certifikata kanë kaluar në mënyrë të rregullt të gjitha fazat e inspektimeve, kanë përmbushur kushtet teknike dhe ligjore të ndërtimit. Kjo është e rëndësishme për të siguruar se objektet që marrin certifikatën janë të sigurta për përdorim dhe janë të ndërtuara në përputhje me lejen ndërtimore.

Certifikata e përdorimit është dokumenti përfundimtar që legalizon dhe autorizon përdorimin e një objekti pas përfundimit të ndërtimit. Lëshimi i kësaj certifikate siguron se objekti është ndërtuar në përputhje me lejen ndërtimore, projektin teknik dhe standardet ligjore, duke garantuar sigurinë dhe funksionalitetin e tij për përdorim publik apo privat.

Për të vlerësuar procesin e pajisjes me certifikatë përdorimi si dhe formën se si lëshohen certifikatat e përdorimit pas përfundimit të punëve ndërtimore kemi përzgjedhur 10 mostra nga 45 objekte që janë pajisur me certifikatë përdorimi përgjatë periudhës së fushëveprimit të auditimit 2022-2024.

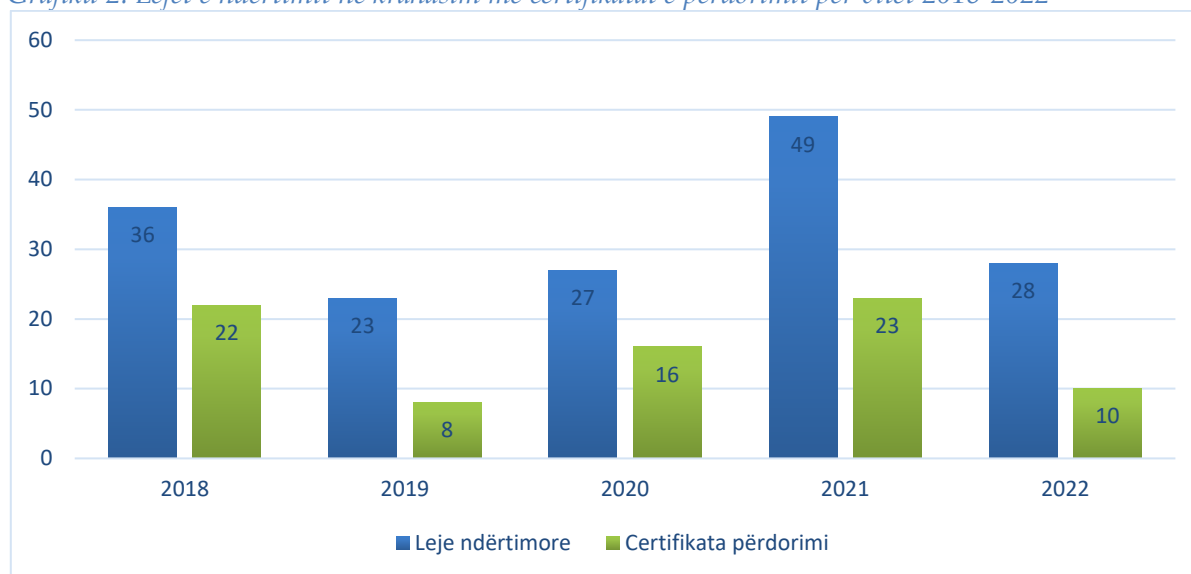
Jo të gjitha objektet posedojnë certifikatë përdorimi

Komuna duhet të sigurohet se të gjithë poseduesit e lejeve ndërtimore, në momentin që kanë përfunduar punët ndërtimore, aplikojnë dhe pajisen me certifikatë të përdorimit. Çdo objekt për të cilin ka përfunduar ndërtimi duhet të pajiset me certifikatë të përdorimit.

Për t'u pajisur me certifikatë të përdorimit duhet që fillimisht të bëhet inspektimi final për t'u siguruar se objekti i plotëson kushtet e përcaktuara në vendimin për dhënien e lejes së ndërtimit, si dhe të sigurohet se ndërtimi është në përputhje me normat dhe standardet në fuqi, gjegjësisht ndërtesa shumë banesore mund të përdoret. Certifikata e përdorimit i ofron mundësi blerësit të gëzojë të gjitha të drejtat si pronar legjitim i banimit të tij/saj duke i mundësuar që pronën e vet ta përdorë qoftë si siguri financiare me rastin e hipotekës apo edhe shitjen e kësaj prone.

Për të konstatuar se sa objekte ndërtimore janë pajisur me certifikatë të përdorimit kemi analizuar lejet ndërtimore për periudhën 2018-2021. Analiza jonë tregon se një numër i konsiderueshëm i objekteve ndërtimore nuk posedojnë certifikatë të përdorimit. Për këtë periudhë komuna kishte lëshuar 168 leje ndërtimore prej të cilave 48% e objekteve ishin pajisur me certifikatë të përdorimit ndërsa 52% e objekteve ndërtimore për këtë periudhë ende nuk janë pajisur me certifikatë të përdorimit. Kjo për arsye se komuna nuk kishte mekanizma të vendosur për të obliguar investitorët për të aplikuar për tu pajisur me certifikatë të përdorimit, për më tepër edhe legjislacioni në fuqi nuk parasheh ndonjë mekanizëm ndëshkues në këso rastesh.

Grafiku 2: Lejet e ndërtimit në krahasim me certifikatat e përdorimit për vitet 2018-2022



Mos pajisja me certifikatë të përdorimit kishte ndodhur për shkak se komuna nuk ka mekanizma të cilët e obligojnë investitorin që pas përfundimit të punëve ndërtimore të aplikoj për tu pajisur me certifikatë të përdorimit.

Mungesa e certifikatës së përdorimit cenon sigurinë juridike dhe funksionale të objekteve të ndërtuara, duke rrezikuar që ato të përdoren pa u vërtetuar nëse janë ndërtuar në përputhje me kushtet e lejes ndërtimore dhe me standardet teknike. Si rezultat objektet pa certifikatë përdorimi ligjërisht nuk mund të kalojnë në pronësinë e blerësve.

Mungesa e efikasitetit në lëshimin e certifikatave të përdorimit

Certifikata e përdorimit duhet të lëshohet nga departamenti i urbanizmit brenda 7 ditëve pasi që është bërë kërkesa për pajisje me certifikatë nga ana e investitorit.

Lëshimi i certifikatave të përdorimit nga ana e komunës ishte përcjellur me mangësi të theksuara. Nga 10 mostrat e audituara për vitet 2022-24 në 6 prej tyre janë vërejtur vonesa të konsiderueshme për lëshimin e certifikatës së përdorimit të cilat varionin nga 4 deri në 84 ditë pas përfundimit të afatit për lëshim.

Përveç vonësave, në 3 raste në dosje mungonte edhe kërkesa formale nga investitori për pajisje me certifikatë, megjithëse komuna i kishte lëshuar ato.

Kjo kishte ndodhur për shkak të mungesës së kontrolleve dhe mbikëqyrjes të brendshme si dhe neglizhenca e zyrtarëve përgjegjës me rastin e pranimin dhe shqyrtimit të kërkesës për pajisje me certifikatë të përdorimit nga investitori.

Këto mangësi tregojnë për dobësi në procesin e pajisjes me certifikatë të përdorimit të cilat rezultojnë me vonesa në regjistrimin e pronës, duke ndikuar në sigurinë juridike dhe të drejtën e qytetarëve për ta gëzuar lirshëm pasurinë e tyre.

Certifikatat e përdorimit janë lëshuar pa i plotësuar kërkesat e lejes ndërtimore

Komuna duhet të siguroj se për të gjitha objektet ndërtimore për të cilat ka lëshuar leje, në momentin e përfundimit të tyre kryen inspektimin final dhe pastaj e lëshon certifikatën e përdorimit para se objekti të vihet në funksion, e cila vërteton se janë plotësuar kushtet e përcaktuara në vendimin për dhënien e lejes së ndërtimit

Për të matur efektin e inspektimeve finale dhe rolin e certifikatës së përdorimit ne kemi bërë ekzaminime fizike të mostrave të përzgjedhura. Nga 10 mostrat e audituara të cilat kishin certifikatë përdorimi, kemi vizituar gjashtë (6), ku kemi identifikuar diferenca dhe ndryshime ndërmjet gjendjes reale dhe lejes së lëshuar, ndryshime këto që nuk ishin evidentuar në raportet e inspektimeve finale e as në vendimet për certifikatë të përdorimit. Fokus i këtyre vizitave ishin pjesët vizuale që mund të identifikohen lehtë edhe pas përfundimit të ndërtimit, siç janë: objekti/llamella, numri i vend-parkimeve të brendshme dhe të jashtme, hapësirat gjelbëruese, pjesa rekreative/këndi i lojërave, shkallët emergjente, qasja për persona me aftësi të kufizuar dhe depot.

Nga vizitat e bëra kemi identifikuar se në këto objekte kishte mospërputhje ndërmjet gjendjes reale në terren dhe kushteve të përcaktuara në lejen ndërtimore. Mospërputhjet e identifikuara janë si në vijim:

- Vend-parkingjet në katër (4) raste kishin numër më të vogël se sa ishte i përcaktuar në leje ndërtimore. Dallimet në numër të vend-parkingjeve ishin nga 11 deri 108 parkingje më pak;
- Realizimi i ndërtimit të objektit kishte devijuar nga projekti kryesorë i aprovuar në leje ndërtimore në një (1) rast duke rritur sipërfaqen ndërtimore;
- Shkallët emergjente mungonin në katër (4) raste;
- Hapësirat gjelbëruese mungonin në katër (4) raste;
- Pjesa rekreative/këndi i lojërave mungonin në pesë (5) raste; dhe
- Depot mungonin në një (1) rast.

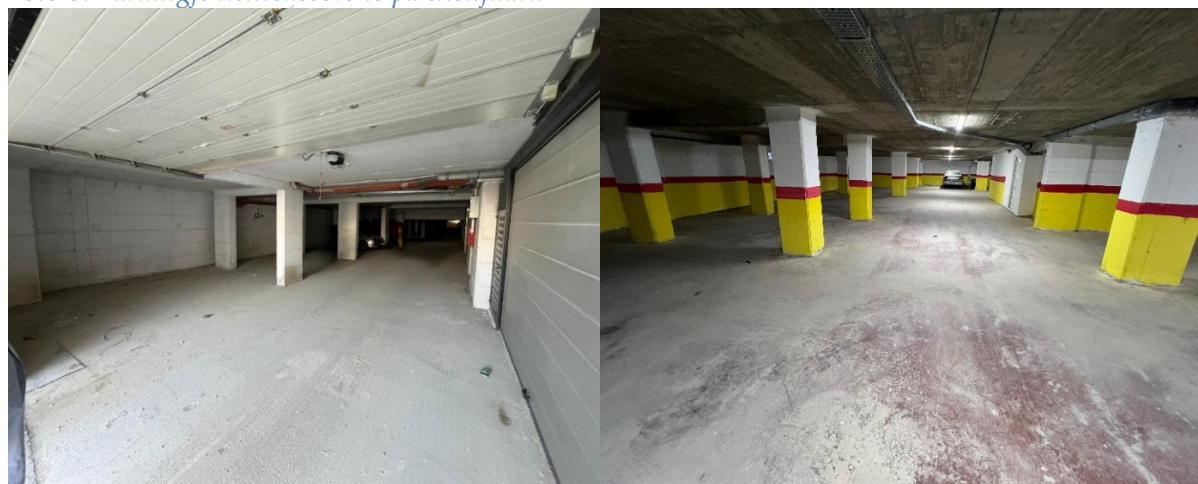
Në vijim kemi paraqitur disa foto për këto mospërputhje të cilat i kemi identifikuar me rastin e vizitës në terren.

Foto 5: Rasti kur objekti i ndërtuar kishte devijuar nga leja



Në fotot më lartë shihet devijimi mes projektit sipas lejes ndërtimore si dhe në dy fotot tjera pjesa e nënvizuar me të kuqe paraqet hapësirën ku objekti kishte devijuar nga leja.

Foto 6: Parkingje nëntokësore të pa shënuara



Në fotot më lartë shihen parkingjet të pa shënuara dhe pa numrat rendorë të parkingjeve.

Foto 7: Shkallët pa dyer emergjente



Në fotot më lartë shihen shkallët e objekteve të cilave ju mungojnë dyert emergjente.

Foto 8: Shembuj të mirë nga vizita në terren



Në fotot më lart shihen disa shembuj të mirë të cilat kanë dyer emergjente, pjesa gjelbëruese, këndi i lojërave për fëmijë si dhe qasja për persona me aftësi të kufizuara.

Pavarësisht ekzistimit të devijimeve nga leja dhe projekti ndërtimor, komuna kishte kryer inspektimin final dhe kishte lëshuar certifikatën e përdorimit, duke mos i evidentuar këto mospërputhje dhe duke mos kërkuar korrigjimin e tyre.

Kjo kishte ndodhur për shkak lëshimeve të ndodhura gjatë inspektimit final dhe shqyrtimit të dokumentacionit teknik, duke rezultuar në lëshimin e certifikatave të përdorimit pa verifikuar plotësisht përputhshmërinë e objekteve me kushtet e përcaktuara në lejen ndërtimore.

Lëshimi i certifikatave të përdorimit jo në përputhje të plotë me lejen ndërtimore cenon besueshmërinë e procesit mbikëqyrës të komunës dhe integritetin e procesit të inspektimit final. Për më tepër kjo rrit rrezikun për legalizim të ndërtimeve jo të rregullta, që të përcejell tek investitori mesazhin se nuk ka pasoja edhe nëse ata nuk i përmbahen lejes së ndërtimit, si dhe mund të ndikojë negativisht në sigurinë dhe funksionalitetin e objekteve për banorët dhe përdoruesit e tyre.

4 Konkluzionet

Komuna e Fushë Kosovës nuk ishte treguar efikase dhe efektive për të siguruar përputhshmërinë e ndërtimeve të larta banesore me planifikimet hapësinore. Në procesin e ndërtimeve të larta banesore Komuna e Fushë Kosovës ballafaqohet me mungesë të: Planit Zhvillimor Komunal, planeve rregulluese të hollësishme që do duhej të ishte baza për çdo ndërtim të ri. Pa këto dokumente, Komuna ka lëshuar leje ndërtimore vetëm duke u bazuar në hartën zonale, gjë që ka bërë që shumë ndërtime të ndodhin pa një plan të qartë urban. Shkak i kësaj gjendje është mungesa e një sistem gjithëpërfshirës dhe të standardizuar për menaxhimin e procesit të ndërtimit të objekteve shumë banesore, që nga dhënia e kushteve ndërtimore e deri te pajisja me certifikatë të përdorimit. Po ashtu një faktor tjetër që ka kontribuar në këtë gjendje është numri tejet i ulët i inspektimeve dhe mos përcaktimi i planeve të punës dhe objektivave për inspektorët komunal.

Komuna nuk ishte siguruar se dhënia e lejeve ndërtimore është bërë në mënyrë efikase dhe efektive pasi që nuk kishte hartuar dhe miratuar Planin Zhvillimor Komunal dhe Planet Rregulluese të Hollësishme, duke e bazuar në lëshimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore vetëm në Hartën Zonale. Kjo mungesë e dokumenteve me rëndësi të veçantë rrezikon që të shpie komunën në një zhvillim të parregullt urban me probleme infrastrukturore dhe krijim të zonave që nuk i përmbushin nevojat e qytetarëve.

Mungesa e një mekanizmi i cili e obligon investitorin për dorëzimin e planit dinamik të punimeve ka kufizuar aftësinë e komunës për të ndjekur dhe menaxhuar procesin ndërtimor. Pa këtë plan, komuna nuk ka pasur informacion të qartë se kur fillojnë dhe sa zgjasin punimet, duke e pamundësuar një organizim më efikas të kontrollit të punimeve.

Mungesa e mbikëqyrjes dhe kontrolleve të brendshme nga ana e komunës për realizimin e afateve kohore ka bërë që kushtet ndërtimore të lëshohen me vonesa të konsiderueshme, duke tejkaluar afatin ligjor dhe duke shkaktuar zvarritje të procesit të dhënies së kushteve ndërtimore.

Lëshimi i kushteve ndërtimore në kundërshtim me kërkesat e hartës zonale duke mos plotësuar kërkesën për madhësinë e parcelës së ndërtimit sipas zonës së banimit, si dhe mosrespektimi i koeficientit të shfrytëzimit të parcelës për ndërtim tregon se kontrollet e brendshme nuk ishin efektive. Kjo rrezikon që të bëhen ndërtime të pakontrolluara dhe me probleme në infrastrukturë. Mos respektimi i afatit kohorë për ankesa ia merr të drejtën e qytetarëve për shprehjen e pakënaqësive të tyre eventuale.

Shtimi i institucioneve publike, si shkolla, çerdhe dhe qendra shëndetësore, nuk ishte planifikuar dhe realizuar në përputhje me numrin e lejeve ndërtimore të dhëna si dhe planet zhvillimore të komunës. Kjo mospërputhje e vazhdueshme cenon aftësinë e komunës për të ofruar shërbime bazë në mënyrë të barabartë dhe të qëndrueshme, duke paraqitur rrezik për mbingarkesë infrastrukturore dhe përkeqësim të cilësisë së jetesës për banorët.

Vonesat e përsëritura në shqyrtimin e kërkesave për leje ndërtimore, të shkaktuara nga mungesa e kontrollit dhe mbikëqyrjes efektive, kanë çuar në grumbullim të lëndëve dhe vonesa në realizimin e projekteve ndërtimore, duke cenuar efikasitetin e përgjithshëm të procesit ndërtimor dhe realizimin e projekteve në kohë.

Lëshimi i lejeve ndërtimore në mospërputhje me kushtet ndërtimore nga komuna tregon për dobësi serioze në procesin e verifikimit dhe shqyrtimit të dokumentacionit. Dallimet e theksuara në sipërfaqet ndërtimore, koeficientët e shfrytëzimit dhe mosrespektimi i normave për hapësira gjelbëruese, cenojnë parimet e planifikimit urban dhe rrisin rrezikun për ndërtim jashtë standardeve të përcaktuara

Komuna ka lëshuar leje ndërtimore që tejkalojnë dendësinë maksimale të njësive banesore të përcaktuara me hartën zonale, duke ndikuar në rritjen e dendësisë urbane përtej asaj që infrastruktura ekzistuese mund të përballojë. Kjo gjendje rrezikon mbingarkesë të sistemit publik të shërbimeve, mungesë hapësirash funksionale, si dhe përkeqësim të cilësisë së jetesës për qytetarët.

Mos përmbushja e kërkesave minimale për vendparkime në lejet ndërtimore tregon për dobësi të kontrollit të brendshëm dhe mosrespektimit të kriterëve të planifikimit hapësinor të përcaktuara në hartën zonale të komunës. Lëshimi i lejeve ndërtimore pa siguruar hapësira të mjaftueshme për parkim krijon vështirësi të theksuara për banorët, rrezikon bllokimin e hapësirave publike dhe përkeqëson qarkullimin dhe sigurinë në zonat urbane.

Mungesa e një plani të shkruar dhe strategjie për inspektimin e ndërtimeve kishte rezultuar në inspektime jo të organizuara, jo të mjaftueshme dhe pa prioritizim të rasteve më komplekse ose me densitet më të lartë ndërtimi. Për pasojë Komuna nuk ishte siguruar që objektet e ndërtuara janë sipas lejeve ndërtimore të lëshuara.

Mungesa e një databazë funksionale dhe të përditësuar të inspektimeve të ndërtimeve ia vështirëson Komunës gjurmueshmërinë, menaxhimin dhe transparencën e procesit të inspektimit dhe si pasojë e cenon efikasitetin e procesit të inspektimeve.

Përderisa Drejtoria për Inspektorat nuk përcakton objektiva të përgjithshme dhe individuale të performancës për inspektorët, Komuna do të vazhdojë të kryej numër të ulët të inspektimeve. Vetëm 2% të numrit të inspektimeve të kryera nga inspektorati komunal paraqet një përqindje jashtëzakonisht të ulët të inspektimeve të fazave të ndërtimeve, duke u mbështetur pothuajse në tërësi për inspektime tek investitorët, gjë që rrezikon seriozisht integritetin dhe efektivitetin e kontrollit ndërtimor.

Nëse Komuna vazhdon të pranojë formularët e inspektimeve me mangësi të shumta siç kishte bërë në të kaluarën, pa kontrole apo korrigjime të nevojshme, rrezikon që inspektimet të mos arrijnë të sigurojnë plotësimin e kërkesave ligjore dhe standardeve teknike e me këtë mos të arrijnë të sigurojnë edhe cilësinë e ndërtimeve. Efekt të njëjtë mund të sjellë edhe mos plotësimi i dosjes së inspektimit me dokumentet thelbësore si: vendimet për ekipin mbikëqyrës, kontratat me inxhinierët dhe gjeodetin, formularët e kërkesave dhe inspektimeve, si dhe dokumentacionin përkatës teknik.

Mungesa e inspektimeve të rregullta dhe sistematike ka rezultuar me mos plotësimin e kriterëve minimale të organizimit të vend punishtes nga ana e investitorit, si vendosja e rrethojës së parcelës, mbajtja e ditarit dhe librit ndërtimor, si dhe dokumentacioni mbikëqyrës. Kjo mund të rrezikojë qytetarët si dhe cilësinë e punëve ndërtimore.

Nëse Komuna vazhdon të lëshojë certifikata të përdorimit për objekte ndërtimore pa u siguruar plotësisht për përputhshmërinë e tyre me kushtet e lejes ndërtimore dhe standardet teknike në fuqi mund të cenojë integritetin e procesit dhe të rrezikoj legalizimin e ndërtimeve jo të rregullta.

Procesi i lëshimit të certifikatave të përdorimit nga komuna është shoqëruar me vonesa dhe mangësi administrative, që tregon dobësi në kontrollin e brendshëm dhe përputhshmërinë me procedurat ligjore.

5 Rekomandimet

Në mënyrë që Komuna e Fushë Kosovës të menaxhoj më mirë procesin e ndërtimeve të larta dhe të jetë sa me efikase në lëshimin e lejeve të ndërtimit dhe certifikatave të përdorimit dhe sigurimin e cilësisë, ne rekomandojmë që:

- të siguroj që të hartohen dhe miratohen Plani Zhvillimor Komunal dhe Planet Rregulluese të Hollësishme, në mënyrë që të ketë një planifikim të qartë, të matshëm dhe të zbatueshëm të zhvillimit urban dhe për të parandaluar zhvillimin e parregullt.
- të siguroj se janë vendosur mekanizma efektiv të kontrollit për:
 - verifikimin e përputhshmërisë së kushteve ndërtimore me planet hapësinore në mënyrë që të sigurohet zbatimi i kërkesave të tyre pa ndonjë devijim;
 - proceset e lëshimit të kushteve dhe lejeve ndërtimore që të realizohen në përputhje me afatet e përcaktuara ligjore;
 - verifikimin dhe shqyrtimin e dokumentacionit teknik në procesin e dhënies së lejeve, në mënyrë që ato të jenë në përputhje të plotë me kushtet e miratuara;
 - respektimin e kërkesave për vendparkime të përcaktuara në hartën zonale; dhe
 - respektimin e kërkesave për kufizimet për dendësinë banesore të përcaktuara me HZK gjatë procesit të shqyrtimit dhe dhënies së lejes ndërtimore, për të ruajtur qëndrueshmërinë e zhvillimit urban;
- të hartojë dhe miratojë një plan dhe strategji të detajuar për inspektimin e ndërtimeve, që përfshin prioritizimin e rasteve, shpërndarjen proporcionale të punës në stafin inspektues dhe përcaktimin e objektivave të tyre të performancës, si dhe numrin minimal të inspektimeve për secilin projekt;
- të krijoj dhe mirëmbajë një databazë të inspektimeve, në të cilën regjistrohen të dhëna të detajuara për çdo inspektim, në mënyrë që të sigurohet gjurmueshmëri, analizë efektive dhe transparencë në procesin e kontrollit të ndërtimeve;
- të përcaktojë objektiva të performancës për drejtorinë e inspektoratit në përgjithësi si dhe për secilin inspektor duke planifikuar inspektime të rregullta dhe sistematike;
- të sigurojë se janë vendosur mekanizma efektiv të kontrollit për:
 - përforcimin e procesit të verifikimit të formularëve të inspektimit, duke pranuar vetëm formularët të cilat i plotësojnë të gjitha kërkesat e UA;
 - kompletimin e dosjeve të inspektimit, në mënyrë që secila dosje të ketë të gjitha dokumentet e nevojshme sipas UA dhe ligjit në fuqi; dhe

- inspektimin e vendndërtimeve duke siguruar respektimin e kriterëve teknike dhe ligjore për organizimin e vendndërtimit, përfshirë vendosjen e rrethojës dhe dokumentacionin e nevojshëm;
- të forcojë procesin e inspektimit final, duke siguruar që të gjitha kushtet e përcaktuara në lejen ndërtimore janë plotësuar para lëshimit të certifikatës së përdorimit, në mënyrë që të garantohet siguria dhe funksionaliteti i objekteve të ndërtuara;
- të sigurojë se projektet ndërtimore të realizuara pajisen me certifikatë të përdorimit me kohë;
- të sigurojë që shtimi i institucioneve publike relevante të jetë në harmoni me zhvillimin urban dhe numrin e lejeve të lëshuara ndërtimore, në mënyrë që të evitohet rreziku i mbingarkesës në institucionet publike, dhe
- të forcojë kontrollet e brendshme për të siguruar lëshimin me kohë dhe në përputhje me kriteret ligjore të certifikatave të përdorimit.

Shtojca 1. Kriteret, fushëveprimi dhe metodologjia e auditimit

Problemi i auditimit

Ndërtimet e larta në Fushë Kosovë zënë vendin kryesor për sa i përket ndërtimeve në këtë komunë. Fluksi i lartë i ndërtimeve përcillet me shumë mangësi dhe probleme nga më të ndryshmet. Këto problematika më së shumti dëmtojnë dhe penalizojnë banorët e ndërtesave përkatëse por edhe jetesën e gjithë qytetarëve të Fushë Kosovës.

Çështja e parregullsive për sa i përket ndërtimeve të larta është raportuar në vazhdimësi nga ana e mediave , organizatave të ndryshme jo qeveritare , ekspertë të fushës së ndërtimtarisë dhe arkitekturës. Edhe vetë personat përgjegjës për menaxhimin e sektorit të ndërtimeve kanë reaguar duke treguar se ekzistojnë shumë problematika dhe mangësi që e shoqërojnë procesin e ndërtimit të objekteve banesore në Kosovë.

Disa nga këto probleme janë:

- Mungesa e Kodit të ndërtimit;
- Numër i vogël i certifikatave të përdorimit në krahasim me lejet e lëshuara;
- Dyshimet dhe ankesat për cilësinë e ndërtimeve dhe qëndrueshmërinë e tyre në rast të katastrofave natyrore sikurse janë tërmetet;
- Mungesa e inspektimeve gjatë ndërtimit;
- Mungesa e kontrolleve të rregullta të cilësisë së ndërtimeve dhe rëndësia e tyre karshi sigurisë së qytetarëve; dhe
- Mos respektimi i kërkesave dhe rregullave teknike gjatë ndërtimit etj.

Një nga problemet që haset në procesin e ndërtimeve të larta dhe që lidhet direkt me cilësinë dhe sigurinë e jetës së banorëve është edhe mungesa e certifikatave të përdorimit për banesat e ndërtuara. Kjo certifikatë është një dokument që konfirmon se objekti në fjalë ka kaluar fazat e inspektimit si dhe posedon pranimin teknik që nënkupton se jetesa në objektin përkatës është e sigurt dhe konform me kërkesat dhe kushtet teknike të përcaktuara për këtë ndërtim. Në ato raste kur mungon certifikata e përdorimit i pa mundëson pronarët e këtyre njësive banesore që të gëzojnë të drejtën ligjore mbi pronën e tyre dhe bartjen e asaj prone në emrin e vet. Në këtë formë duke mos gëzuar të drejtën për t'u pajisur me dokumente pronësie, penalizohen me vështirësitë për shitjen e pronës së vet, apo përdorimin e asaj prone si siguri financiare sikurse është hipoteka. Dukurinë e mos pajisjes me certifikata të përdorimit e tregojnë edhe statistikat ku përgjatë periudhës 2022-2024, në Komunën e Fushë Kosovës janë lëshuar 145 leje të ndërtimit, përderisa ekzistojnë vetëm 45 certifikata të përdorimit.

Njohësit e fushës së ndërtimtarisë dhe arkitekturës cilësojnë se ndërtimet e larta pas luftës në Komunën e Fushë Kosovës në shumë raste nuk i plotësojnë disa nga kriteret e përcaktuara me ligj . Ata theksojnë se nuk janë aplikuar kriteret e nevojshme të ndërtimit dhe të mbikëqyrjes, madje nuk janë bërë inspektime nga organet kompetente as për ndërtesat ekzistuese. Këta ekspert vlerësojnë se objekte shumëkatëshe janë ndërtuar pa studim gjeologjik, sizmik dhe gjeomekanik të nëntokës, proces që në shumë vende të tjera është i detyrueshëm. Injorimi i këtyre procedurave mund të jetë fatal në rast të tërmeteve që kanë shkallë të lartë të magnitudës. Në rastet e tilla pranimi teknik i objekteve dhe pajisja me certifikata të përdorimit do të siguronte që objekti është ndërtuar sipas standardeve dhe është i gatshëm dhe i sigurt për përdorim.

Drejtori i Drejtorisë së Inspektionit në komunën e Fushë Kosovës në intervistën e zhvilluar na njoftoi se numri i pamjaftueshëm i inspektimeve është si rezultat i numrit të vogël të personelit e cila pamundëson inspektimin e të gjitha pozicioneve gjatë fazave të ndërtimit. Inspektimet e vazhdueshme janë tejet të rëndësishme për të siguruar cilësinë e ndërtimit.

Një problematikë tjetër për sa i përket ndërtimeve të larta vazhdon të mbetet mungesa e Kodit unik shtetëror të ndërtimit. Ky kod është paraparë të hartohet nga ana e qeverisë sipas ligjit të ndërtimit që është në fuqi që nga viti 2012, mirëpo në mungesë të tij deri më tani ndërtimi vazhdon në gjithë territorin e Republikës së Kosovës pa këtë kod.

Kodi i ndërtimit është akti nënligjor që parasheh vendosjen e kërkesave minimale për adresimin e fuqisë strukturore, hapësirave të emergjencës, sanitarisë, ndriçimit adekuat dhe ventilimit, qasjes, ruajtjen e energjisë dhe sigurinë e jetës në lidhje me objektet e reja dhe ato ekzistuese, për të mbrojtur shëndetin publik, sigurinë dhe mirëqenien e përgjithshme të banorëve

Sigurimi i cilësisë dhe sigurisë së projekteve ndërtimore është jetik. Mungesa e masave të përshtatshme për kontrollin e cilësisë dhe sigurisë mund të shkaktojë problemet serioze në projektet ndërtimore. Shqetësuese shihet edhe mos respektimi i rregullave teknike gjatë ndërtimit të cilat përfshijnë: ndriçimin, komunikacionin si dhe kushtet tjera për arritjen e një standardi jetësor më të lartë për banorët . Po ashtu mediat vazhdimisht kanë theksuar mungesën e hapësirave gjelbëruese duke raportuar se rregulla 50% ndërtim dhe 50% gjelbërim nuk ishte respektuar .

Këto janë disa nga problematikat dhe shqetësimet që raportohen në vazhdimësi qoftë nga mediat apo edhe nga qytetarët. Një nga treguesit kryesor i gjithë këtyre problematikave është mungesa e certifikatave të përdorimit me anë të së cilave Komuna e Fushë Kosovës dhe banorët do të siguroheshin që ndërtimi apo banimi janë të sigurt dhe sipas kriterëve të kërkuara në lejen ndërtimore.

Janë shumë faktorë zingjirorë që ndikojnë në gjendjen aktuale të ndërtimeve. Këta faktorë fillojnë që nga niveli qendror dhe mungesat e planifikimeve dhe legjislacionit qendror që përdoret si kornizë për definimin e rregullativave dhe akteve lokale e deri tek mangësitë nëpër

hapat e procesit në nivel lokal që nga planifikimi strategjik, lëshimi i lejeve, inspektimi e deri tek pajisja me certifikata të përdorimit.

Përshkrimi i sistemit dhe akterët relevant

Planifikimi mjedisor si dhe ai hapësinor i një vendi është çështje shumë komplekse e cila prek pothuajse të gjitha fushat dhe sektorët në nivelin kombëtar. Prandaj edhe hartimi i dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe hartave zonale në nivel kombëtar bëhet në bashkëpunim me shumë sektorë tjerë të rëndësishëm në nivel vendi.

Në kuadër të dokumentacionit për sa i përket planifikimit, përveç ligjeve, rregulloreve dhe udhëzimeve administrative janë edhe dy dokumente me rëndësi të veçantë strategjike që hartohen nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, aprovohen nga Qeveria e Kosovës dhe shkojnë për aprovim final nga Kuvendi i Kosovës. Këto dokumente janë: Planifikimi Hapësinor i Kosovës dhe Harta Zonale e Kosovës. Rëndësia dhe roli i këtyre dy dokumenteve është thelbësore në hartimin e dokumenteve në nivel lokal. Derivat i këtyre dokumenteve strategjike janë dokumentet pasuese në nivel komunal me anë të së cilave është e rregulluar infrastruktura ligjore që nga planifikimi urban, përcaktimi i kushteve ndërtimore, dhënia e lejes dhe lëshimi i certifikatës së përdorimit.

Akter të përfshirë në këtë proces janë Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës (tutje Ministria) dhe Komuna e Fushë Kosovës me departamentet përkatëse.

Përgjegjësitë e Ministrisë kundrejt nivelit lokal sa i përket procesit të ndërtimit

- o Sigurohet që hartimi i dokumenteve të planifikimit hapësinor në nivelin lokal është në pajtim me dispozitat e ligjit për planifikim hapësinor si dhe ndihmon komunat përmes ofrimit të ndihmës teknike për planifikim dhe menaxhim hapësinor;
- o Vlerëson përputhshmërinë e Planit Zhvillimor Komunal dhe Hartës Zonale të Komunës me përputhshmërinë me Planin Hapësinor të Kosovës dhe Hartës Zonale të Kosovës, si dhe të revidimit të tyre me të dhënat digjitale bazë dhe normat teknike të planifikimit hapësinor dhe me vendim njofton autoritetin përgjegjës komunal për planifikim dhe menaxhim hapësinor;
- o Miraton Planin Zhvillimor Komunal dhe Hartën Zonale të Komunës brenda tridhjetë (30) ditëve nga dita e dorëzimit;
- o Miraton kërkesën për ndryshime dhe plotësime të Planit Zhvillimor Komunal dhe Hartës Zonale të Komunës brenda tridhjetë (30) ditëve nga dita e dorëzimit; dhe
- o Miraton Planin Zhvillimor Komunal dhe Hartën Zonale të Komunës të përmirësuar, që përmban ndryshimet dhe plotësimet e kërkuara brenda dhjetë (10) ditëve nga dita e dorëzimit.

Lidhur me planifikimin hapësinor përgjegjësitë kryesore të Kuvendi Komunal të Komunës së Fushë Kosovës, janë si vijon:

- o Aprovon propozim vendimet për hartimin e Planit Zhvillimor Komunal, Hartën Zonale të Komunës, si dhe të Planeve Rregulluese të Hollësishme;
- o Aprovon Planin Zhvillimor Komunal dhe Hartën Zonale të Komunës, pasi të aprovohet nga Drejtoritë sektoriale të Komunës;
- o Aprovon Planet Rregulluese të Hollësishme, pasi të aprovohen nga Drejtoritë sektoriale të Komunës;
- o Revidon Hartën Zonale të Komunës, pasi të aprovohet nga Drejtoritë sektoriale të Komunës; dhe
- o Revidon Planet Rregulluese të Hollësishme, pasi të aprovohen nga Drejtoritë sektoriale të Komunës.

Autoriteti Përgjegjës Komunal për Planifikim dhe Menaxhim Hapësinor

Autoriteti Komunal së bashku me Drejtoritë përkatëse janë përgjegjës për:

- o Hartimin e dokumenteve të planifikimit hapësinor në përputhje të plotë me Planin Hapësinor të Kosovës, Hartën Zonale të Kosovës dhe me normat teknike të planifikimit hapësinor;
- o Përgatitjen e propozim-vendimeve për hartimin e Planit Hapësinor të Komunës dhe Hartës Zonale të Komunës dhe Planet Hapësinore për Zonat e Veçanta, si dhe për revidimin e tyre;
- o Hartimin e Planeve Rregulluese të hollësishme në përputhshmëri me hartën Zonale Komunale si dhe hartimin e normave teknike të planifikimit hapësinor;
- o Bashkërendimin me Mistrinë me qëllim të harmonizimit të planifikimit hapësinor sipas legjislacionit në fuqi; dhe
- o Koordinimin e Drejtorive Sektoriale Brenda komunës.

Drejtoritë në Komunë dhe përgjegjësitë kryesore të tyre:

1. Drejtoria për Planifikim Strategjik:

- o Planifikon zhvillimin hapësinor dhe urbanistik, përcjell dhe studion zhvillimin hapësinor brenda territorit të komunës;
- o Harton programe, planin zhvillimor të komunës, planin zhvillimor urban dhe planet rregulluese urbane të vendbanimeve dhe tërësive tjera;
- o Bashkëpunon me të gjitha subjektet pjesëmarrëse në planifikimin dhe zhvillimin e qytetit dhe të komunës për hartimin e planeve hapësinore; dhe
- o Merret me planifikimin urban dhe rural të komunës dhe të shfrytëzimit të tokës.

2. Drejtoria e Urbanizmit

- o Përgatit dhe ofron informacione bazë dhe dokumente për përgatitjen, miratimin e dokumentacionit teknik për leje të ndërtimit;
- o Propozon dhe zbaton aktet ligjore nga lëmi i planifikimit hapësinor; Planit zhvillimor të Komunës, Planit zhvillimor urban, Planit rregullues urban, si dhe rregullativën nga lëmi i ndërtimeve investive dhe mbrojtja e mjedisit;
- o Përcakton kushtet e ndërtimit, në harmoni me Ligjin e ndërtimit;
- o Lëshon leje të ndërtimit për të gjitha llojet e objekteve që përcakton ligji në kompetencë të Komunës;
- o Kontrollon dokumentacionin teknik në harmoni me ligjet ndërtimore, standardet, dokumentacionet urbanistike në fuqi, si dhe me rregulloren dhe Manualin për legalizim;
- o Propozon krijimin e zonave të tokës së ndërtimit dhe përpunon lokacionet për dhënien e tokës në shfrytëzim; dhe
- o Jep leje për përdorimin e objekteve të përfunduara.

3. Drejtoria e Inspekcionit

- o Përcjellë procesin e ndërtimeve, ndryshimeve, shndërrimeve, si dhe rrënimit të objekteve;
- o Inspekton dokumentacionin teknik (projektet e ndërtimit, lejet e ndërtimit, inspektimin final të vend ndërtimit);
- o Inspekton procesin e ndërtimit në të gjitha fazat dhe verifikon përputhshmërinë me dokumentacionin ndërtimor;
- o Sigurohet që janë ndërmarrë masat adekuate të sigurisë së objekteve në ndërtim, objekteve të tjera përreth dhe komunikacionit;
- o Përpilon procesverbalet për gjendjen e punimeve në vend ndërtim, duke vlerësuar respektimin e kushteve të përcaktuara për ndërtim, cilësinë e punimeve dhe të materialit ndërtimor;
- o Merr vendime për ndërprerjen e ndërtimit, në rast tjetër mospërputhjeve me kërkesat e lejes ndërtimore; dhe
- o Merr vendime për rrënimin e objekteve të ndërtimit, në rast të mospërputhjes me kërkesat e lejes ndërtim.

Pyetjet e auditimit

Për t'iu përgjigjur objektivës së auditimit, ne kemi parashtruar pyetjet dhe nën pyetjet e auditimit si në vijim:

1. A është siguruar Komuna se dhënia e lejeve ndërtimore është bërë në mënyrë efikase dhe efektive?

- *A është siguruar komuna se kushtet e ndërtimit janë dhënë me kohë dhe në përputhje me planifikimet hapësinore?*
- *A është siguruar komuna që dhënia e lejes ndërtimore është bërë me kohë dhe në përputhje me kushtet ndërtimore?*

2. A është siguruar Komuna që objektet e ndërtuara janë sipas lejeve ndërtimore të lëshuara?

- *A kryhen me kohë dhe në mënyrë të duhur inspektimet gjatë fazave të ndërtimit për të siguruar se po respektohen kërkesat e përcaktuara në leje apo kushte ndërtimore?*
- *A janë lëshuar certifikatat e përdorimit me kohë dhe vetëm për ndërtime të cilat i plotësojnë kërkesat e përcaktuara në leje apo kushte ndërtimore?*

Kriteret e auditimit

Për të verifikuar këtë, kemi vënë kriteret e përmbledhura:

- Komuna duhet të sigurohet se kushtet e ndërtimit janë në përputhje me kërkesat e planeve hapësinore dhe pa devijime të mëdha apo të shpeshta;
- Komuna duhet të sigurohet që në secilin rast janë caktuar kushtet e ndërtimit në afat brenda tridhjetë ditëve pas pranimi të kërkesës, mirëpo para dhënies së lejes së ndërtimit;
- Në rastet kur përmes kushteve ndërtimore lejohet ndërtimi në një zonë që nuk është tokë ndërtimore apo e paraparë për ndërtim banesorë me planin e komunës, atëherë komuna duhet të siguroj që njëkohësisht të ofroj kushtet infrastrukturore dhe publike për të përmbushur nevojat të cilat pasojnë nga rritja e njësive banesore;
- Komuna duhet të sigurojë se lejet e lëshuara për ndërtimet e larta janë në përputhje me standardet e përcaktuara me plane rregullative dhe kushte ndërtimore dhe se kërkesat minimale për mbrojtjen e shëndetit publik, sigurinë dhe mirëqenien e përgjithshme të qytetarëve janë plotësuar;

- Komuna duhet të siguroj që lejet ndërtimore janë lëshuar në kohë optimale, e më së largu brenda 45 ditëve, për të gjitha kërkesat që plotësojnë kriteret e kërkuara dhe se ndërtimi ka filluar brenda afatit një vjeçar të vlefshmërisë së lejes së ndërtimit;
- Në mënyrë që inspektimet të jenë gjithëpërfshirëse duhet të planifikohen mirë dhe në mënyrë të vazhdueshme, si dhe të përfshijnë një analizë të rasteve duke i prioritetizuar ato të cilat janë më komplekse apo kanë densitet më të madh të ndërtimit;
- Inspektorati duhet të sigurohet që mbikëqyrja inspektuese e realizuar nga ana e investitorëve është bërë sipas kriterëve të përcaktuara në lejen apo kushtet ndërtimore. Në rastet ku ka pasur devijime nga leja apo kushtet ndërtimore të ndërpres përkohësisht punimet dhe të kërkoet korrigjimi i tyre brenda një afati të përcaktuar kohorë;
- Formularët apo raportet e punës së inspektorëve duhet të dokumentohen me informata të qarta si: gjetjet gjatë inspektimeve, fotografitë nga gjendja ekzistuese në terren, apo edhe masat e mundshme që duhet të merren për raste specifike;
- Komuna duhet që pas kërkesave për inspektim nga poseduesi i lejes së ndërtimit, në kohë optimale prej shtatë ditësh nga data e njoftimit të kryej inspektimin e fazave të ndërtuara. Nëse inspektorati vendos që inspektimi të bëhet nga ana e poseduesit të lejes atëherë duhet që brenda kësaj periudhe ta njoftoj poseduesin që të vazhdoj me mbikëqyrjen inspektuese nga ana e tij;
- Komuna duhet të siguroj se për të gjitha objektet ndërtimore për të cilat ka lëshuar leje, në momentin e përfundimit të tyre kryen inspektimin final dhe pastaj e lëshon certifikatën e përdorimit para se objekti të vihet në funksion, e cila vërteton se janë plotësuar kushtet e përcaktuara në vendimin për dhënien e lejes së ndërtimit; dhe
- Komuna duhet të siguroj që lejet e lëshuara respektojnë kriteret e hapësirave gjelbëruese, parkingjeve të jashtme, garazheve, depove, hapësirave rekreative dhe qasjen për persona me aftësi të kufizuara. Po ashtu, kur të bëhet inspektimi final, të sigurohet se këto kriterë janë respektuar.

Fushëveprimi i auditimit

Fushëveprimi i këtij auditimi shtrihet përgjatë viteve 2022-2024. Për t'iu përgjigjur objektivës do të auditohen një numër i caktuar reprezentativ i mostrave për lejet e ndërtimit të lëshuara

në këtë periudhë. Po ashtu, do të auditohen edhe një numër i mostrave të certifikatave të përdorimit të lëshuara për të parë mundësinë e përdorimit të pronave nga ana e blerësit duke përfshirë tërë procesin nga fillimi deri në fund.

Ky auditim do të fokusohet në Komunën e Fushë Kosovës, më saktësisht në: drejtorinë e planifikimit strategjik, atë të urbanizmit si dhe drejtorinë e inspektimit. Fokusi do të jetë kryesisht në këto drejtori pasi që ato janë të përfshira direkt në procesin e dhënies së lejeve të ndërtimit si dhe lëshimit të certifikatave të përdorimit për ndërtimet e larta banesore.

Metodologjia e Auditimit

- Metodologjia e auditimit përfshin analizimin e dokumentacionit të planifikimit hapësinor dhe strategjik duke filluar nga niveli qendror dhe pastaj në nivel lokal. Pjesë e metodologjisë së auditimit do të jetë edhe analizimi i proceseve dhe praktikave të nivelit lokal. Po ashtu, ne do të analizojmë koordinimin në mes drejtorive të nivelit lokal të cilat janë të përfshira në planifikimin hapësinor sa i përket procesit të ndërtimit që nga faza e planifikimit, dhënies së lejes për ndërtim dhe pajisjes me certifikatë të përdorimit. Gjithashtu, ne do të analizojmë koordinimin dhe funksionimin e të gjitha hapave në procesin e lejeve ndërtimore dhe rolin e përgjegjësitë e akterëve të përfshirë në proces.
- Përzgjedhja e mostrës do të bëhet duke filtruar të dhënat që kemi pranuar nga komuna për listën e lejeve të lëshuara. Mostra e përzgjedhur do të orientohet duke u bazuar në zonën urbane e cila është e ndarë në blloqe, ku secili bllok ka koeficientin, etazhitetin, etj. Përzgjedhja e mostrës do të bëhet duke u bazuar në blloqet ku ka më shumë leje të lëshuara dhe ndërtime të realizuara, pastaj kriter do të jetë edhe sipërfaqja (m²) për të cilat është lëshuar leja e ndërtimit, pasi që ato mund të jenë më komplekse dhe mund të ketë devijime nga projekti.
- Numri i mostrave për auditim do të jetë 15% e lejeve të ndërtimit të lëshuara gjatë viteve 2022-2024 (145 leje të lëshuara për këtë periudhë) apo 21 leje të ndërtimit, ndërsa për certifikata të përdorimit numri i mostrës do të jetë 10 sosh (gjatë kësaj periudhe ishin lëshuar 45 certifikata të përdorimit). Përzgjedhja e mostrës do të bëhet duke u bazuar në një përfaqësim të mostrës gjithëpërfshirëse ku do të merren mostra nga blloqet të cilat kanë numër më të madh ndërtimesh gjatë periudhës së fushëveprimit të auditimit. Mostrat e përzgjedhura do të identifikohen së pari nga madhësia e etazhiteve të ndërtesës e cila ndikon po ashtu në tarifën që kompanitë duhet të paguajnë për t'u pajisur me leje të ndërtimit. Do të thotë sa më e madhe sipërfaqja e ndërtesës aq më e lartë është tarifa që duhet paguar për marrjen e lejes. Për më tepër mostra do të përfshijë projekte të ndryshme dhe ndërtues të ndryshëm. Për verifikimin e inspektimeve do të përfshijmë një mostër e përzgjedhur nga inspektorë të ndryshëm për blloqe të ndryshme duke u bazuar edhe në raportet e tyre e po ashtu edhe në raste të identifikuar nga analizimi i dosjeve të lejeve ndërtimore.
- Metodologjia e përdorur për auditimin e mostrave, do të bazohet në disa aspekte të ndryshme siç janë:

- Ne do të analizojmë nëse planet hapësinore janë të bazuara në nevoja reale, duke mos pasur nevojë për ndryshime të shpeshta apo të mëdha. Ndërsa aty ku ka pasur ndryshime, të shikohet se a është plotësuar me infrastrukturë përcjellëse;
- Me qëllim të vlerësimit të funksionimit të mekanizmave në lëshimin e lejeve të ndërtimit, ne do të krahasojmë listën e aplikimeve për leje të ndërtimit dhe shqyrtimin/analizimin e dosjes kundrejt plotësimit të kërkesave të përcaktuara në vendimin e kushteve të ndërtimit;
- Për të vlerësuar efikasitetin në lëshimin e lejeve të ndërtimit, ne do të analizojmë afatet brenda të cilave janë lëshuar kushtet e ndërtimit dhe lejet e ndërtimit.
- Për të vlerësuar efikasitetin e fillimit të punëve dhe të inspektimeve ne do të shqyrtojmë nëse ndërtimet dhe inspektimet janë bërë brenda afateve kohore. Nëse ka raste të tejkalimit të afateve kohore do të identifikojmë faktorët që kanë ndikuar në këto vonesa dhe efektet e mundshme nga këto vonesa;
- Për të vlerësuar nëse lejet e lëshuara të ndërtimit janë sipas standardeve të përcaktuara me plane rregullative, ne do të analizojmë dokumentacionin përcjellës;
- Për të identifikuar nëse situata në terren përkon me lejet e dhëna, ne do të bëjmë krahasimin e dokumentacionit përcjellës dhe ekzaminim fizik të ndërtesave;
- Për mostrën e përzgjedhur të certifikatave të përdorimit do të bëhet gjurmimi i tyre nga pika fillestare, pra si është lëshuar leja, sa janë respektuar kushtet e ndërtimit dhe a janë bërë inspektimet e duhura për të rezultuar me lëshimin e certifikatës së përdorimit;
- Për të identifikuar efektet e ndryshimeve të mundshme nga planifikimet hapësinore komunale në fuqi, do të krahasohet dhënia e lejeve të ndërtimit dhe përputhshmëria e tyre me këto plane;
- Për të vlerësuar nëse mekanizmi i inspektimit ishte funksional, ne do të analizojmë raportet e inspektimeve dhe do të krahasojmë këto raporte me situatën në terren. Pra raportet duhet të jenë për secilën fazë, ndërsa raporti i inspektimit final duhet të përputhet me situatën në terren;
- Me qëllim të identifikimit të funksionimit apo jo të mekanizmave për dhënien e certifikatave të përdorimit, ne do të krahasojmë mostra të cilat kanë certifikatë të përdorimit dhe ato për të cilat janë përfunduar procedurat administrative edhe ndërtimet mirëpo ende nuk janë pajisur me certifikata të përdorimit;
- Ne do të vlerësojmë se a ka të themeluar Komuna ndonjë mekanizëm i cili i obligon poseduesit e lejeve të ndërtimit të kërkojnë të pajisjen me certifikatë të përdorimit pas përfundimit të ndërtimit; dhe
- Mbajtja e intervistave me të gjitha palët e përfshira në sistem duke filluar nga zyrtarët përgjegjës nëpër departamente të ndryshme, investitorët të cilët janë përzgjedhur me mostrat për lëshimin e lejeve të ndërtimit, etj.

Zyra Kombëtare e Auditimit
Lagjja Arbëria
Rr. Ahmet Krasniqi, 210
10000 Prishtina
Republika e Kosovës

