



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 NDËRTIMEVE TË LARTA NË KOMUNËN E PRISHTINËS

Prishtinë, mars 2025

Auditori i Përgjithshëm i Republikës së Kosovës është institucioni më i lartë i kontrollit ekonomik e financiar, të cilit Kushtetuta dhe Ligji<sup>1</sup> 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 3000<sup>2</sup>).

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 ekonomisë<sup>3</sup>, efikasitetit<sup>4</sup> dhe efektivitetit<sup>5</sup> 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 ndërtimeve të

- 
- 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.

larta në Komunën e Prishtinës”, në konsultim me Ndhmës Auditoren e Përgjithshme, Myrvete Gashi Morina, e cila e ka mbikëqyrur auditimin.

Ekipi që realizoi këtë raport:

Fatlinda Ramosaj, Drejtor i Departamentit të Auditimit të Performancës

Donjetë Dreshaj, Udhëheqëse e Ekipit

Mimozë Selimi, Anëtare e Ekipit

Vjosa Zeqiraj, Anëtare e Ekipit

ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT – Adresa:Rr. Ahmet Krasniqi nr. 210, Lagjja Arbëria,  
Prishtinë 10000, Kosovë  
Tel: +383(0) 38 60 60 04/1011  
<http://zka-rks.org>



# Tabela e përmbajtjes

Përmbledhje e përgjithshme .....	1
1. Hyrje .....	7
2. Objektiva e auditimit dhe pyetjet e auditimit.....	15
3. Gjetjet e auditimit.....	17
3.1.Procesi i planifikimit dhe i dhënies së lejeve të ndërtimit .....	18
3.2.Procesi i lëshimit të certifikatave të përdorimit .....	30
4. Konkluzionet .....	63
5. Rekomandimet.....	67
Shtojca I: Kriteret, fushëveprimi dhe metodologjia auditimit .....	69
Shtojca II. Të dhënat për vonesa dhe shumat e pagesës (në euro) për katër këstet.....	81
Shtojca III. Auditimi i kryer: “Efikasiteti dhe efektiviteti në procesin e ndërtimeve të larta në Komunën e Prishtinës” .....	84

# Përmbledhje e përgjithshme

Ndërtimet e larta janë shtuar ndjeshëm në Komunën e Prishtinës si rezultat i urbanizimit dhe zhvendosjes së popullsisë nga zonat rurale në ato urbane si dhe nga vendet tjera të Kosovës. Për të siguruar parakushte që qytetarët të shfrytëzojnë të drejtën e banimit, Komuna duhet të sigurojë planifikim të duhur dhe ndërtim cilësor. Me të drejtën e banimit nënkuptojmë se çdo individ ka të drejtë të jetojë në një ambient që është: i përshtatshëm, i sigurt dhe që përmbushë kërkesat themelore në aspektin social, mjedisor dhe financiar.

Zyra Kombëtare e Auditimit ka kryer auditimin e performancës me temën “Efikasiteti dhe efektiviteti në procesin e ndërtimeve të larta në Komunën e Prishtinës”. Objektivi e këtij auditimi ishte të vlerësojmë nëse Komuna e Prishtinës ka vendosur procedura se si të trajtoj procesin e ndërtimeve të larta. Me theks ka vlerësuar nëse Komuna ka përdorur mekanizmat në dispozicion në mënyrë që të siguroj se janë lëshuar certifikatat e përdorimit, të cilat janë si vërtetim i cilësisë dhe sigurisë së ndërtesave për përdorim.

Rezultatet e auditimit kanë treguar se Komuna e Prishtinës nuk ishte efikase as efektive në procese nga lëshimi i lejeve të ndërtimit deri te pajisja me certifikata të përdorimit. Ka mungesë të kontroleve gjatë lëshimit të kushteve, trajtim jo të barabartë të kërkesave për leje ndërtimore, mungesë të inspektimeve të mirëfillta dhe të rregullta si dhe mekanizmi për pajisje me certifikatë të përdorimit nuk është efektiv. Vetëm 15% e lejeve të lëshuara për ndërtim gjatë viteve 2017-2021 janë pajisur me certifikatë të përdorimit, pra, pjesa tjetër e ndërtesave nuk u ofron qytetarëve apo banorëve siguri që objektet janë të sigurta dhe përmbushin standardet e parapara për të jetuar, e për më tepër, as nuk u sigurohet e drejta ligjore mbi atë pronë.

Rritja e sipërfaqes ndërtimore në leje krahasuar me kushtet ndërtimore është tetë deri në 56%, rrjedhimisht ndërtesat janë tri-katër kate më të larta se sa janë paraparë në plane urbane. Vonesat në lëshimin e lejeve ndërtimore sillen në mes tre dhe 30 muaj, shkaktuar kjo nga shpërndarja jo e duhur e detyrave tek zyrtarët përgjegjës, ku një zyrtari i është deleguar trajtimi i 97 lejeve të ndërtimit, ndërsa një tjetri

vetëm dy. As shpërndarja e inspektimeve tek inspektorët nuk është proporcionale sepse vetëm një inspektori i janë ndarë 54% e lëndëve që ne kishim mostër, ndërsa nëntë inspektorëve tjerë pjesa e mbetur. Vonesat në përgjigje ndaj kërkesave të investitorëve për inspektim janë nga tetë deri në 60 ditë, gjë që ka ndikuar edhe në uljen dhe vullnetin e investitorëve për të bërë kërkesë për inspektim.

Disa nga mangësitë kryesore të identifikuara përfshijnë:

### **Prishtinës i mungojnë planet rregulluese të detajuara e për pasojë ndërtimet janë zhvilluar pa ndonjë strukturë urbane**

Komuna e Prishtinës ka dështuar në hartimin dhe nxjerrjen e planeve rregullative të detajuara, me çka rregullimi i parcelave nuk ka përfunduar para dhënies së lejeve të ndërtimit. Kjo mangësi ka bërë që zyrtarët komunalë të luajnë rolin e ndërmjetësuesit, duke krijuar hapësirë për subjektivitet në vendimmarrje. Për më tepër, ridestnimi i tokave bujqësore për ndërtim shpesh vonohet deri në fazat përfundimtare të procesit, në vend që të ndodhë përpara lëshimit të lejeve. Si rezultat, ndërtesave të planifikuara me tetë dhe dhjetë kate, u janë shtuar tri deri në pesë kate, duke e mbingarkuar qytetin me struktura që nuk përputhen me planin e përgjithshëm rregullues urban dhe duke rrezikuar cilësinë e ndërtimit dhe rrjedhimisht edhe sigurinë e qytetarëve.

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

Komuna edhe pse çdo vit lëshon me qindra leje të ndërtimit, nuk është siguruar që në përputhje me këtë numër të shtoj mjaftueshëm edhe infrastrukturë rrugore, shërbime shëndetësore e as transport publik. Ani pse Komuna në planet e saj parasheh edhe shtimin e shërbimeve publike për shtimin e numrit të banorëve, vitet e fundit numri i Qendrave të Mjekësisë Familjare është rritur për një, ndërsa nuk ka rritje në numrin e çerdheve dhe arsimit fillor dhe atij të mesëm.

## **Inspektimet e vonuara dhe të paplanifikuara rrezikojnë sigurinë, cilësinë dhe pamundësojnë korrigjimin e të metave të mundshme**

Kryerja e inspektimeve pa plan dhe pa ndarje të qartë të detyrave dhe përgjegjësisive, ka bërë që numri i inspektimeve të jetë shumë i ulët krahasuar me numrin e lejeve të lëshuara. Për më tepër shumica e inspektimeve nga ana e Komunës janë shumë të vonshme dhe bëhen vetëm pasi ndërtimi të jetë përfunduar, kjo pasi që inspektimet në proces me Udhëzimin Administrativ Nr. 05/2017 për Mbikëqyrje Inspektuese dhe Procedurën për Lëshimin e Certifikatës së Përdorimit i janë lënë investitorit. Mos inspektimi nga Komuna në faza të mëhershme dhe mungesa e kontrolleve në inspektimet e kryera nga investitori, nuk ofrojnë siguri që ndërtimet janë në përputhje me projektet, që janë të sigurta për banim e as që materiali i përdorur është i cilësisë së duhur. Këto inspektime pas ndërtimit janë shumë të vonshme dhe vështirojnë korrigjimet në rast se janë të nevojshme dhe dëmet potenciale janë vështirë të riparueshme.

## **Praktikat e Komunës për certifikatat e përdorimit rrezikojnë sigurinë dhe të drejtat e pronësisë së qytetarëve dhe interesat financiare të vet Komunës**

Pjesë e madhe e obligimeve financiare që investitorët i krijojnë kundrejt Komunës me rastin e marrjes së lejes për ndërtim, janë paguar me vonesa të dukshme. Ani pse Komuna ka disa mekanizma për të siguruar inkasimin e këtyre mjeteve, siç është pagesa më këste dhe në rast dështimit për pagesë komuna ka të drejtë të konfiskoj garancionin nga kompania se sigurimit, në asnjë rast të testuar nuk kemi gjetur se komuna ka përdorur këtë mundësi. Mirëpo, Komuna më së shpeshti e praktikon kushtëzimin me mos pajisen e investitorit me certifikatë të përdorimit pa përmbushur këto obligime, i cili është hapi i fundit i përfundimit të ndërtimit. Kjo mundësi që investitori mos të obligohet të paguaj në vazhdimësi por vetëm në fund, dëmton buxhetin e Komunës dhe interesin e qytetarëve. Për më tepër edhe në rastet kur investitori ka vullnetin që të pajisjet me certifikatë të përdorimit, Komuna ka vonuar deri në 488 ditë (në rastin më të gjatë) që ta pajis investitorin me të.

Prandaj, shumica e objekteve të ndërtuara nuk pajisen me certifikatë të përdorimit edhe pse lëshohen për banim. Komuna nuk ka zhvilluar mekanizma funksional që obligojnë investitorin që pas inspektimit final dhe para se objekti të lëshohet për banim të pajiset me certifikatë të përdorimit. Objektet veçse kanë filluar të



shfrytëzohen për banim pa u lëshuar certifikata e përdorimit, pra nuk e kanë kaluar fazën kontrolluese për t'u siguruar që objekti është i sigurt për banim.

Blerësit e këtyre banesave përveç që nuk e kanë sigurinë për banim, nuk e gëzojnë të drejtën as të bëhen pronarë legjitim të tyre, e që për pasojë këto prona as nuk mund t'i përdorin si siguri financiare (hipotekë) as nuk mund t'i tjetërsojnë apo shesin ligjërisht. Për më tepër, në mostrat tona, ne kemi identifikuar që kishte projekte që kishin marrë kohë afër 14 vite që nga marrja e lejes për ndërtim e deri të pajisja me certifikatë të përdorimit dhe kjo duke mos marrë parasysh ata investitor që nuk kanë bërë as kërkesë e që kohëzgjatja e realizimit të këtyre projekteve nuk dihet.

Një mjet që do t'i mundësonte Komunës menaxhimin më të mirë të këtij procesi është sistemi e-leja. Përdorimi i këtij sistemi do të mundësonte identifikimin e hallkave ku ka më shumë dobësi dhe vonesa e rrjedhimisht të ndërmerre masa me kohë.

Për të siguruar se janë vendosur procedura të duhura dhe funksionale për trajtimin e ndërtimeve të larta në Komunën e Prishtinës dhe se mekanizmat në dispozicion sigurojnë se janë lëshuar certifikatat e përdorimit, ne kemi dhënë shtatë rekomandime. Lista e plotë e rekomandimeve është paraqitur në kapitullin pesë të këtij raporti.

### **Përgjigja e palës së përfshirë në auditim**

Komuna e Prishtinës është pajtuar pjesërisht me gjetjet dhe konkluzionet e auditimit, prandaj komentet e tyre gjenden në shtojcën III. Inkurajojmë Komunën e Prishtinës që të bëjë të gjitha përpjekjet për të adresuar rekomandimet e dhëna.



HYPER

01

# 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.

Një zhvillim të hovshëm për sa i përket ndërtimit kanë marrë edhe ndërtimet e larta, veçanërisht në zonat urbane. Kjo, si rrjedhojë e rritjes së vazhdueshme të kërkesave për banesa, kërkesa këto të ndikuara nga faktorë të ndryshëm, por që kryesisht lidhen me urbanizimin apo zhvendosjen e popullsisë nga zonat rurale drejt atyre urbane.

Në zhvendosjen drejt zonave urbane ndikojnë faktorët<sup>6</sup> si: mungesa e infrastrukturës, largësia nga qendrat arsimore, shëndetësore, e kulturore etj, duke sjellë kështu në një revolucion urban në Kosovë. Faktorë tjerë që e ndikojnë këtë zhvendosje nga zonat rurale në urbane janë edhe fokusimi i popullsisë në qendrat urbane, zgjerimi pa plan i qyteteve, shfrytëzim joracional i tokave bujqësore etj.

Si rezultat i këtyre zhvendosjeve të mëdha nevojitet një planifikim dhe ndërtim cilësor që do t'u ofronte qytetarëve të drejtën themelore siç është banimi. Me të drejtën e banimit nënkuptojmë se çdo individ ka të drejtë të jetojë në një ambient që është: i përshtatshëm, i sigurt dhe që përmbushë kërkesat themelore në aspektin social, mjedisor dhe financiar.

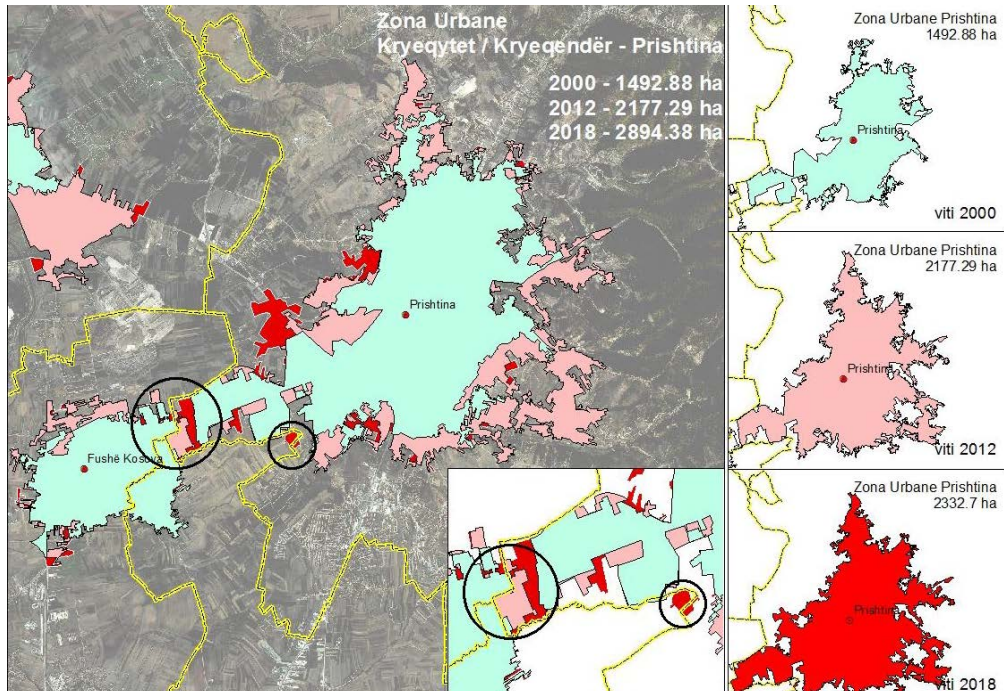
Rregullimi dhe planifikimi i hapësirave të banimit është çështje komplekse dhe duhet të realizohet duke u bazuar në plane afatgjata të hartuara nga Qeveria e Kosovës dhe komunat. Me qëllim të sigurimit të një jetese sa më cilësore për banorët e Kosovës, është thelbësore që të ndërtohen strategji dhe të bëhen planifikime vizionare, qoftë nacionale apo lokale që i shërbejnë rritjes së cilësisë së kushteve të banimit për gjithë banorët e Kosovës. Po ashtu, qëllimi i një planifikimi të mirë urban u ofron qytetarëve mundësinë e posedimit dhe përdorimit të pronave të tyre si pronar legjitim.

---

6 Plani Hapësinor i Kosovës 2010-2020+

Planifikimi i mirëfilltë hapësinor në nivelin qendror shtron infrastrukturën edhe për planifikimin dhe rregullimin hapësinor në nivel lokal. Përderisa zhvendosjet më të mëdha zakonisht bëhen nga zonat rurale në ato urbane, zhvendosjet e viteve të kaluara kryesisht janë fokusuar në kryeqytet pra në Qytetin e Prishtinës.

*Foto 1: Prishtina dhe shtrirja e zonave urbane ndër vitet 2000-2012-2018*



Dendësia e popullsisë në Prishtinë është 900 banorë/km<sup>2</sup>, përderisa në zonat më të thella rurale është 50 banorë/km<sup>2</sup> <sup>7</sup>.

Foto 2: Shtrirja e ndërtimeve në qytetin e Prishtinës



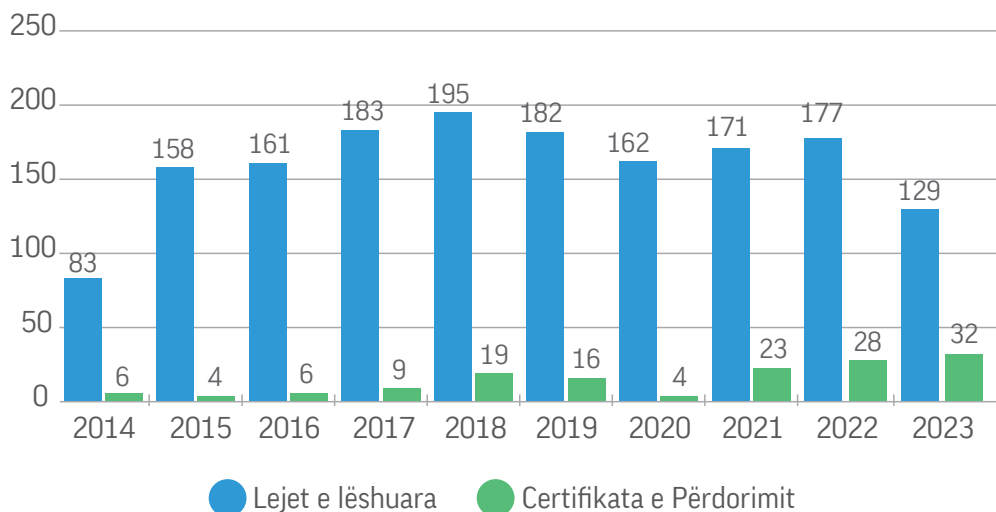
Nga fotot më lartë shihet rritja e dukshme e shtrirjes së qytetit të Prishtinës, ku në foton e parë shihet një shtrirje jo e gjerë e ndërtimeve në vitet e 70ta, ndërsa fotoja e dytë paraqet shtrirjen e ndërtimeve në qytetin e Prishtinës në vitet e fundit. Prishtina si komunë ka të përcaktuara 19 Zona urbane (të ndërtimit), për të cilat ka plane rregulluese të veçanta (këtu përjashtohen fshatrat).

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

Në vijim janë paraqitur të dhënat e lejeve të ndërtimit dhe certifikatave të përdorimit të lëshuara në Komunën e Prishtinës për vitet 2014-2023.

Grafiku 1: Lejet e ndërtimit në krahasim me certifikatat e përdorimit për vitet 2014-2023, për të gjitha kategoritë e ndërtimit

### Numri i lejeve krahasuar me Certifikatat e përdorimit në Komunën e Prishtinës 2014 - 2023



Numri total i lejeve të ndërtimit për të gjitha kategoritë e ndërtimeve të lëshuara për periudhën 2014-2023 është 1,601 leje, përderisa për periudhën e njëjtë kohore janë lëshuar vetëm 147 certifikata të përdorimit<sup>8</sup>.

Nga grafiku shohim që nga viti 2018 është rritur numri i certifikatave të lëshuara të përdorimit, mirëpo pavarësisht që është rritë numri i certifikatave të lëshuara në vitin 2023, këto certifikata i takojnë lejeve të lëshuara ndër vite qoftë edhe para 10 viteve. Arsye për këtë rritje mund të jetë vetëdijesimi i investitorëve dhe qytetarëve, pasi që posedimi i kësaj certifikate u mundëson investitorëve shitjen më të lehtë të njësive banesore ndërsa qytetarëve u mundëson vendosjen e pronësisë dhe shfrytëzimin e saj qoftë si hipotekë apo edhe shitjen më të lehtë të saj, rrjedhimisht kjo i bën më atraktive për blerje njësitë banesore me certifikata të përdorimit. Në shtete të ndryshme Evropiane ka praktika të ndryshme rreth kohëzgjatjes dhe masave që merren në rast se investitorët nuk arrijnë të pajisen me certifikata të përdorimit, p.sh Republika Çeke, Franca, Italia, Malta, Portugalia

8 Ueb faqja zyrtare e Komunës së Prishtinës

dhe Anglia mund të shtyjnë afatet për raste speciale, ndërsa në vende tjera siç janë Bullgaria dhe Anglia mund të shkurtohet afati nëse aprovohet nga inspektorët ose arkitektët e licencuar. Për shumicën e shteteve, kohëzgjatja maksimale për t'u pajisur me certifikatë të përdorimit është prej tetë deri në 12 muaj. Praktika të ndryshme siç janë revokimi i lejes së ndërtimit (Belgjika, Italia, Irlanda, Skocia), ankesa në autoritete më të larta (Austria, Portugalia dhe Sllovenia) ose pritja për përgjigje (Republika Çeke), aplikohen në rastet kur investitorët nuk pajisen me certifikatë të përdorimit<sup>9</sup>. Nga grafiku po ashtu vërejmë që edhe numri i lejeve të lëshuara ka pësuar lëvizje me rritje apo rënie nga viti në vit me theks nga viti 2022 në 2023, por që ky numër varët kryesisht nga kërkesa për leje.

Për të pasqyruar problemin e numrit të ulët të certifikatave të lëshuara, ne kemi bërë një analizë të thjeshtë sa i përket certifikatave të përdorimit kundrejt lejeve të lëshuara vetëm për kategorinë e dytë apo ndërtesat e larta<sup>10</sup>. Gjatë viteve 2017-2021 janë lëshuar 306 leje ndërtimi ndërsa janë vetëm 46 certifikata të përdorimit për këto leje. Sa u përket lejeve të lëshuara gjatë viteve 2022-2023, nuk i kemi përfshirë në këtë analizë sepse përfundimi i tyre si projekte kërkon kohë, andaj nuk janë relevante për këtë analizë.

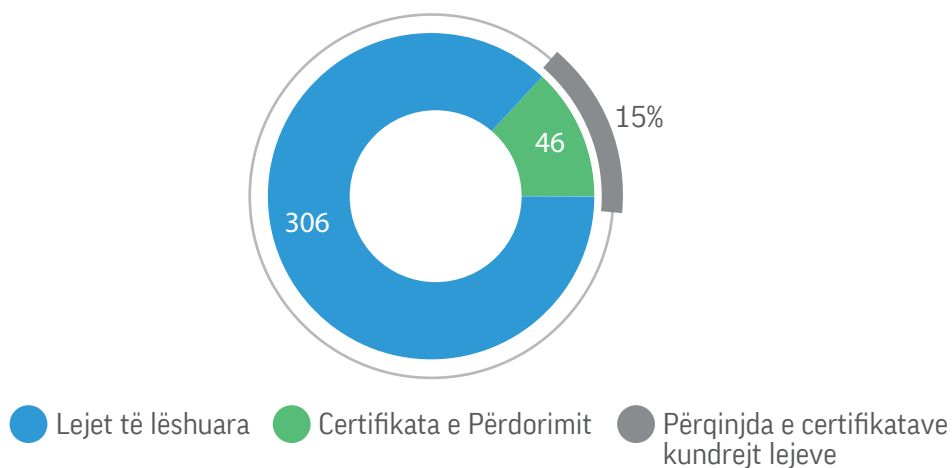
---

9 [https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB\\_DC24512.pdf](https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB_DC24512.pdf)

10 Objektet shumë banesore dhe ndërtesat shumë banesore me afarizëm që i takojnë kategorisë së dytë të ndërtimit



Grafiku 2: Numri i certifikatave të përdorimit vetëm për ndërtimet e larta kundrejt lejeve të lëshuara për vitet 2017-2021



Një dallim kaq i lartë në numër tregon se ka ngecje dhe mangësi në menaxhimin e procesit të 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 i siguron qytetarit edhe të drejtën ligjore mbi pronën.



OBJEKTIVA

AUDITIVIT

002

## 2. Objektiva e auditimit dhe pyetjet e auditimit

Objektiv i këtij auditimi është që të vlerësojmë nëse Komuna e Prishtinës ka vendosur procedura se si të trajtoj procesin e ndërtimeve të larta. Ky auditim me theks do të vlerësoj nëse Komuna ka përdorur mekanizmat në dispozicion në mënyrë që të siguroj se janë lëshuar certifikatat e përdorimit, të cilat janë si vërtetim i cilësisë dhe sigurisë së ndërtesave për përdorim.

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.

### Pyetjet e auditimit

Për t'iu përgjigjur objektivit të auditimit, ne kemi parashtruar pyetjet si në vijim:

1. A siguron Komuna se lejet e ndërtimit janë dhënë në mënyrë efikase dhe efektive si dhe në përputhje me planifikimet hapësinore?
2. A është siguruar Komuna në mënyrë efektive dhe efikase që objektet e ndërtuara janë cilësore dhe ofrojnë siguri për përdorim?

Subjekt i këtij auditimi është Komuna e Prishtinës, ku është audituar menaxhimi i gjithë procesit të ndërtimeve të larta,

GET THE  
DITIMIT

03

## 3. Gjetjet e auditimit

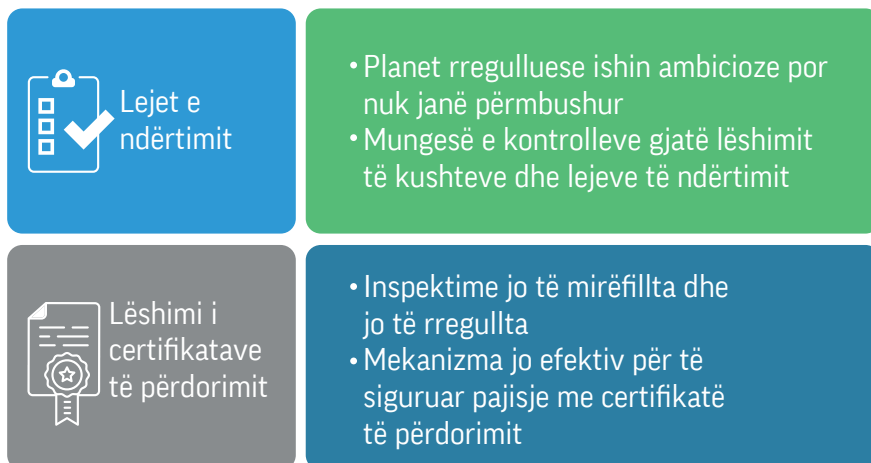
Kjo pjesë përmban gjetjet e auditimit lidhur me procesin e lejeve të ndërtimit për ndërtimet e larta në Komunën e Prishtinës. Kapitulli përfshinë aktivitetet e Komunës për të qenë sa më efikase dhe efektive në lëshimin e certifikatave të përdorimit. Ne kemi audituar procesin nga planifikimi, lëshimi i kushteve për ndërtim, dhënia e lejeve, inspektimi dhe lëshimi i certifikatave të përdorimit.

Për të vlerësuar procesin e planifikimit, dhënies së lejeve të ndërtimit dhe inspektimeve, ne kemi analizuar 48 mostra nga gjithsej 477 (10%) leje të ndërtimit të lëshuara për periudhën 2021-2023. Ndërsa për procesin e lëshimit të certifikatave të përdorimit ne kemi analizuar 15 mostra nga gjithsej 83 (18%) sosh të lëshuara në vitet 2021-2023, 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. Kemi analizuar fillimisht sa zona të ndërtimit

janë në Komunën e Prishtinës dhe cila zonë ka më shumë leje të lëshuara në vitet që janë fushëveprim i auditimit. Ne kemi përzgjedhur mostra nga nëntë zona të ndërtimit pra, janë mbuluar 47% e zonave. Nga zonat e përzgjedhura, janë përzgjedhur mostra me më shumë metra katrorë, rrjedhimisht etazhitete (kate<sup>11</sup>) më shumë dhe tarifë më të lartë për të paguar. Ndërtesat e tilla janë më komplekse prandaj edhe vlera e shtuar nga auditimi mund të jetë më e lartë. Që mostra të jetë sa më gjithëpërfshirëse, janë zgjedhur mostra nga investitorë të ndryshëm.

11 Një kat është çdo pjesë e nivelit të një ndërtese me një dysheme që mund të përdoret nga njerëzit (për banim, punë, ruajtje, rekreacion, etj).

Figura 1: Gjetjet e strukturuar në dy pjesë, të ndërlidhura sipas çështjeve të auditimit



### 3.1. Procesi i planifikimit dhe i dhënies së lejeve të ndërtimit

Kjo pjesë përmban informata rreth procesit të planifikimeve urbane, lëshimit të kushteve ndërtimore dhe procesit të lëshimit të lejeve ndërtimore.

Gjetjet e prezantuara janë ndarë në tri pjesë:

- **Pjesa e parë** përfshinë informacione rreth planeve urbane dhe realizimit të tyre;
- **Pjesa e dytë** përfshinë informacione të kushteve ndërtimore, si përcaktohen dhe qëllimi i tyre, po ashtu edhe monitorimin dhe efektet e nxjerra nga përcaktimi i këtyre kushteve; dhe
- **Pjesa e tretë** përfshinë informata rreth lëshimit të lejeve të ndërtimit.

## Planet rregulluese urbane

*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 siguroj 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.*

Komuna e Prishtinës ka përpiluar Plane Rregulluese Urbane me anë të së cilave ka përcaktuar kushtet kryesore për ndërtim. Planet rregulluese përmbajnë informata të ndryshme dhe gjithëpërfshirëse siç janë: 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 etj.

Këto plane po ashtu përmbajnë informata sa i përket sipërfaqes së parcelës ndërtimore, indeksit të shfrytëzimit të parcelës, indeksit të shfrytëzimit të nëntokës, sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore, sipërfaqes së gjelbërimit, etazhiteti, banimi, afarizmi, transporti publik etj.

Të gjitha këto informata janë të paraqitura në këto plane rregulluese për secilën zonë të ndërtimit në Komunën e Prishtinës. Planet janë përpiluar kryesisht nga kompanitë projektuese të kontraktuara nga Komuna dhe janë përpiluar ndër vite për lagje të ndryshme të qytetit.

Mirëpo, këto plane janë të përgjithshme dhe jo realiste si dhe nuk janë zbatuar ashtu siç është paraparë. Këtë e dëshmon fakti se, në ndërtimet aktuale janë rritur etazhitetet në ndërtim krahasuar me ato të planifikuara, nuk janë ndërtuar as infrastruktura përcjellëse sipas planeve, si ajo: rrugor, shërbimet shëndetësore, arsimore e as transporti publik. Planet janë të përgjithshme, pasi që janë paraparë p.sh. numër i caktuar i shkollave, shtëpive të shëndetit, rrugë, transporti publik, etj por jo edhe zona ku do të ndërtohen apo çfarë kapaciteti do të kenë. Çfarë i bën këto plane jo realiste, është fakti se shërbimet e parapara nuk janë realizuar dhe kjo shihet lehtë ku për 10 vite është ndërtuar vetëm një Qendër e Mjekësisë Familjare, ndërsa çerdhe dhe shkolla të mesme të larta nuk është ndërtuar asnjë për periudhën 2020-2024, për më tepër nuk ka filluar të ndërmerret ndonjë hap për



të realizuar planin për trafikun për trena urban/tramvaj. Në periudhat kur janë bërë këto plane, Komuna u ka besuar këtë detyrë kompanive projektuese të cilat janë kontraktuar nga vet Komuna, me ekipin e tyre të përzgjedhur nga vet kompania projektuese. Mirëpo, nuk është bërë ndonjë studim i fizibilitetit që të sigurohet për ndikimin që do të ketë lëshimi i kaq shumë lejeve të ndërtimit në përmbushjen e këtyre planeve, e as në ngarkesën e shkaktuar në qytet. Secili plan është bërë në baza të vullnetit të kompanisë projektuese, pasi që nuk ka standarde specifike apo të matshme se si duhet të jetë një plan. Këto plane nuk janë bazuar në trendin e kërkesave për leje dhe as nevojave reale në terren, sepse nuk është bërë vlerësimi i nevojave për çerdhe, shkolla e institucione shëndetësore dhe nuk janë përfshirë as trendët e ndërtimeve. Si rezultat i këtyre faktorëve, Komuna ka përfunduar në situatë që të ketë plane të përgjithshme dhe jo të arritshme.

Komuna nuk ka përgatitur as infrastrukturën elementare për shërbimet publike që janë paraparë me këto plane e që është obligim i saj që t'ua ofrojë qytetarëve.

P.sh në plane janë paraparë edhe trena urban-tramvaje në dy drejtime me sipërfaqe 7m, por për të cilat nuk është lënë hapësirë për t'u ndërtuar as në të ardhmen sepse zonat që parashohin këtë shërbim janë të stërngarkuara me ndërtime të larta, për të cilat Komuna në vazhdimësi lëshon leje ndërtimore. Pra, Komuna sigurohet që të përmbushë kërkesat e investitorëve për ndërtim mirëpo nuk sigurohet që të përmbushen kushtet elementare siç janë çerdhet, shkollat, qendrat e mjekësisë familjare, e aq më pak shërbimin e trenave urban, metodë udhëtimi që nuk operon askund në Kosovë. Kjo për arsye se Komuna nuk i ka kushtuar fokusin e njëjtë edhe ofrimit të shërbimeve tjera krahas lëshimit të lejeve, kjo gjë shihet edhe në planifikimin buxhetor ndër vite për këto shërbime<sup>12</sup>. P.sh drejtorja e urbanizimit lëshon leje duke u bazuar në kërkesat për leje ndërtimore, mirëpo Komuna nuk përcjellë këtë trend me ndërtimet e parapara qoftë për çerdhe, shkolla apo edhe Qendër të Mjekësisë Familjare. Lëshimi i lejeve të ndërtimit pa u siguruar që realizohet edhe infrastruktura përcjellëse përkon më shumë me interesat e investitorëve se sa me interesat e përgjithshme të qytetarëve.

---

12 Ligji i buxhetit për vitin 2021 së bashku me projeksionet për vitet 2022 dhe 2023

*Tabela 1: Numri i çerdheve, shkollave dhe punësimi i mësimit në Prishtinë<sup>13</sup>*

	Parashkollor/ çerdhe	Fillor dhe i mesëm i ulët	I mesëm i lartë	Gjithsej	Personeli arsimor
2020/2021	8	52	14	74	699
2021/2022	8	50	14	72	685
2022/2023	8	49	14	71	682
2023/2024	8	50	14	72	678

Siç shihet në tabelën sipër, numri i çerdheve dhe shkollave të mesme të larta vazhdon të mbetet i njëjtë që nga viti 2020 ndërsa dallim të madh nuk ka as numri i shkollave fillore dhe të mesme të ulëta për këto vite. Këtu shihet qartë se as numri i mësimit nuk ka pësuar rritje, përkundrazi kishte një rënie të vogël për këto vite, pra kjo është një nga treguesit se shërbimet arsimore nuk janë rritur në përputhje me numrin e lejeve të lëshuara të ndërtimit.

*Tabela 2: Numri i shtëpive të shëndetit ndër vite në Prishtinë<sup>14</sup>*

2020-2022	1 Qendër Kryesore e Mjekësisë Familjare dhe 15 Qendër e Mjekësisë Familjare
2023	1 Qendër Kryesore e Mjekësisë Familjare dhe 16 Qendër e Mjekësisë Familjare
Gjithsej	1 Qendër Kryesore e Mjekësisë Familjare dhe 16 Qendër e Mjekësisë Familjare

Siç shohim nga tabela më sipër që nga viti 2020 në Komunën e Prishtinës është ndërtuar vetëm një Qendër e Mjekësisë Familjare. Krahasuar me ndërtimet, as kërkesa për shërbimet shëndetësore rezultojnë të mos jetë përmbushur.

13 Statistikat e arsimit në Kosovë (të dhëna nga Agjencia e Statistikave të Kosovës)

14 Plani zhvillimor urban Prishtina 2012-2022

Për t'u hartuar plane rregulluese urbane të duhura, ato bazohen në informatat e Hartës Zonale të Komunës, mirëpo, Harta Zonale e Komunës së Prishtinës nuk është aprovuar ende. Pavarësisht mos aprovimit të saj, Komuna ka kontraktuar kompanitë projektuese për hartimin e Planeve Rregulluese Urbane. Harta Zonale do t'i mundësonte Komunës të sigurohej se planet rregulluese përfshijnë grafikone, fotografi, harta dhe tekste që përcaktojnë hollësisht llojin, destinimin, shfrytëzimin e planifikuar të hapësirës dhe masat e veprimit. Harta Zonale do të shërbente për përpilimin e planeve detaje rregulluese ku do të ishin të gjitha detajet e zonës dhe parcelave specifike, rrjedhimisht do të pamundësohej devijimi nga planet.

Plane rregulluese të detajuara janë bërë vetëm për tri zona/lagje, ku informatat për këto plane janë të detajuara për secilën parcelë, plane të tilla, Komuna do duhej të bënte edhe për zonat tjera të ndërtimit. Ndërsa për ato lagje për të cilat nuk ka plane rregulluese të detajuara, Komuna lëshon kushte ndërtimore me anë të së cilave njofton investitorin potencial se çfarë ka të drejtë të ndërtojë në atë parcelë për të cilën bënë kërkesë.

### **Kushtet ndërtimore**

Planet rregulluese të detajuara janë planet me anë të së cilave Komuna rregullon secilën zonë të ndërtimit duke përfshirë edhe rregullimin e parcelave ndërtimore, qasjen në shërbimet e ndryshme infrastrukturore dhe qasjen në transport. Komuna ka përpiluar plane të tilla për vetëm tri nga 19 zonat ndërtimore. Andaj, si mundësi për të rregulluar pjesën e ndërtimit, ndarjen e tokave dhe rregullime tjera për secilën zonë, Komuna së pari i lëshon investitorit potencial kushte ndërtimore, pastaj ata mund të aplikojnë për leje ndërtimore. Kushtet ndërtimore përmbajnë informata më të detajuara se planet e përgjithshme rregulluese dhe derivojnë nga to, por që nuk e rregullojnë komplet zonën sikur planet rregulluese të detajuara. Në kushte ndërtimore specifikohet se kujt i lëshohen kushtet ndërtimore (pronarëve dhe investitorit), lokacioni ku do të bëhet ndërtimi (nëse merret leja) dhe gjendja ekzistuese e parcelave (sipërfaqet dhe lloji i tokës) me sipërfaqen totale.

Në kushte ndërtimore përcaktohen edhe koeficientët e ndryshëm për atë zonë. Këta koeficient janë: koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelave kadastrale për

përdhesë dhe suterren<sup>15</sup>, koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelave kadastrale për bodrum, koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese dhe koeficienti i ndërtimit. Vlera e të gjithë këtyre koeficienteve është përcaktuar në plane rregulluese. Koeficienti i hapësirës gjelbëruese përveç vlerës së përcaktuar në plane rregulluese për secilën zonë të ndërtimit është rritur për 10-20%<sup>16</sup>, kjo për të ndikuar në rritjen e hapësirave gjelbëruese në Komunën e Prishtinës.. Në kushte ndërtimore secili koeficient kalkulohet veç e veç dhe varësisht nga sipërfaqja e parcelave caktohet edhe sipërfaqja për ndërtim.

Po ashtu, në kushte ndërtimore janë të përcaktuara edhe qarkullimi i lehtë për zjarrfikës, vend-parkimet e jashtme dhe të brendshme (për çdo njësi banesore-rezidenciale një vend parkim), shtigjet, trotuaret, këndet e lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban etj.

Me kushte ndërtimore, përcaktohen edhe cilat parcela hyjnë në kompensim, cilat në transfere, ato që kërkohet të ndahen dhe ato që kërkohen të bashkohen, të cilat bëhen për qëllime të rregullimit të parcelave para fillimit të ndërtimit, pasi që aktualisht Komuna nuk i ka të rregulluara të gjitha parcelat dhe destinimin e tokave. Të gjitha këto duhet të përfundohen para se të aplikohet për leje të ndërtimit. Mirëpo, jo çdo herë ndodhë një gjë e tillë. Si rezultat që parcelat ndërtimore nuk rregullohen me kohë, do të thotë para lëshimit të lejeve ndërtimore, zyrtarët komunal bëjnë ndërmjetësimin mes investitorëve dhe qytetarëve për rregullimin e këtyre parcelave, sepse investitorët jo çdo herë arrijnë marrëveshje me pronarët e parcelave. Kjo për arsye, sipas tyre, për të kontribuar në rregullimin e zonës dhe për t'i informuar saktë pronarët e parcelave. Praktika e tillë përveç që është ngarkesë shtesë për stafin po ashtu lë hapësirë për subjektivizëm në trajtimin e rasteve. Komuna ka zëvendësuar planet rregulluese të detajuara me kushte ndërtimore dhe ky zëvendësim nuk ofron informata të detajuara rreth mundësisë për ndërtim në atë parcelë. Kushtet ndërtimore ofrojnë informata vetëm për kërkesën specifike të investitorit e jo detaje për zonën specifike, andaj rregullohet vetëm njëra parcelë pa u matur ndikimi që e njëjta mund të ketë në komplet zonën. Kjo praktikë ia lehtëson investitorit marrjen e lejes së ndërtimit, mirëpo nuk parandalon laramani në ndërtime në zonën specifike.

---

15 Kati i ndërtesës që ndodhet pjesërisht ose plotësisht nën nivelin e tokës

16 Vendimi i Kryetarit Numër 01-031-185481, i vitit 2015

## Pëlqimet për kyçe në shërbimet publike

Kur aplikohet për kushte të ndërtimit, kërkohet që aplikuesi të bashkëngjisë edhe pëlqimet paraprake<sup>17</sup> nga institucionet apo shërbimet publike, si: energjia elektrike, ujësjellësi, kanalizimi, ngrohja e qytetit, pëlqimi mjedisor dhe pëlqimi për mbrojtje nga zjarri. Pëlqimet duhet të merren së paku në këto institucione: Kompania Kosovare për Distribucion të Energjisë Elektrike, Kompaninë Rajonale të Ujësjellësit, Kompaninë e Postës, Termokos dhe Agjencinë për Menaxhimin e Emergjencave. Mirëpo, pëlqimet e marra janë vetëm për rregullim të dokumentacionit teknik por jo edhe për kyçe në këto shërbime. Këto pëlqime nuk ofrojnë informata të mjaftueshme sa i përket kohëzgjatjes dhe as për cilën leje lëshohen. Ndodhë që me një pëlqim lëshohen dy leje sepse efekti i këtyre pëlqimeve është vetëm formal. Komuna e lë sigurimin e këtyre pëlqimeve në përgjegjësinë e investitorit dhe ndërmarrjes publike gjegjëse dhe nuk ka krijuar komunikim dhe bashkëpunim të mirëfilltë për të bërë të qartë se cilat janë përgjegjësitë e saj në këtë aspekt. Pëlqimet finale për furnizim me shërbimet nga këto ndërmarrje publike, merren nga investitorët në faza më të vonshme e që Komuna nuk ka kërkesa as informacione për to.

Të gjithë investitorët që ishin mostër e këtij auditimi ishin pajisur me pëlqimet paraprake të nevojshme për lëshimin e lejes ndërtimore por që këto pëlqime jo domosdoshmërisht mundësojnë kyçe në shërbime publike. Komuna nuk ka ndonjë mekanizëm për t'u siguruar që aplikuesit për leje të sjellin edhe konfirmimet për mundësinë e shfrytëzimit të këtyre shërbimeve, pasi që objekti të përfundohet dhe të lëshohet për banim.

Si rezultat që Komuna lëshon leje pa obliguar investitorët që të sigurojnë qasje në shërbime të tilla, rrezikohet që jo të gjithë banorët të marrin këto shërbime elementare, me theks ato njësi banimi që shiten para se ndërtesa të jetë finalizuar. Me lëshimin e një numri të madh të lejeve bëhet edhe rritja e numrit të ndërtesave në zona të ndryshme, rrjedhimisht rritja e numrit të banorëve e që në mënyrë të drejtpërdrejtë ndikon në rritjen e kërkesës për shërbime të infrastrukturës teknike

17 Ky pëlqim që tregon se lokacioni në të cilin planifikohet ndërtimi i një objekti nuk rrezikon furnizimin e konsumatorëve ekzistues. Ky pëlqim me fjalë të tjera tregon se ndërtimi juaj nuk ndikon në infrastrukturën, mirëmbajtjen dhe menaxhimin e rrjeteve ekzistuese. Pra, këto aplikime quhen pëlqime parimore/teknike, sepse merren para fillimit të ndërtimit.

si: furnizimi me energji elektrike, furnizimi me ujë, rrjeti i telekomunikimit, rrjeti i kanalizimit fekal dhe ngrohja qendrore. Andaj Komuna do të duhej të sigurohej që banorët nuk do të sfidohen me mungesën e shërbimeve të tilla.

### **Ndërrimi i destinimit të parcelave**

Komuna e Prishtinës me anë të planeve rregulluese ka caktuar cilave parcela mund t'u ndërrohet destinimi nga toka bujqësore në atë ndërtimore, pasi që shumica e tyre ishin toka bujqësore para hartimi të planeve rregulluese. Lejet ndërtimore duhet të lëshohen vetëm për toka ndërtimore dhe vetëm pasi që aplikuesit të bëjnë ndërrimin e destinimit të tokës. Bazuar në analizën e mostrave të audituara rezulton se 31 nga 48 mostra, toka e shfrytëzuar ishte e destinuar për ndërtim, ndërsa tek katër prej tyre destinimi për shfrytëzim ishte i përzier ku përfshihej tokë ndërtimore, tokë bujqësore dhe infrastrukturë, ndërsa tek 13 mostra destinimi i shfrytëzimit është tokë bujqësore sipas certifikatës së pronësisë. Pavarësisht se kërkesa është që mos të ndërtohet në toka tjera përveç atyre të destinuara për ndërtim, kjo gjë kishte ndodhur. Për më tepër këto vendime kalojnë në nivele të ndryshme të zyrtarëve të Komunës dhe të gjitha këto nivele e kishin aprovuar dhënien e lejes së ndërtimit pa kërkuar ndryshim të destinimit të tokës. Sipas praktikave të Komunës, kishte raste ku destinimi i tokave është ndryshuar në procesin e pajisjes me certifikatë të përdorimit. Kjo mundësi ka bërë që zyrtarët mos të jenë mjaft të kujdesshëm dhe t'i japin rëndësinë e duhur këtij procesi me arsyetimin se mund të korrigjohet tek certifikata e përdorimit.

### **Etazhiteti dhe sipërfaqet në leje ndërtimore të ndryshme nga ato në kushte ndërtimore**

Në kushte ndërtimore përfshihen edhe informata siç janë: sipërfaqja brenda vijës rregulluese dhe jashtë vijës rregulluese, ku ato brenda vijës rregulluese janë të përfshira në planin rregullues urban ndërsa ato jashtë vijës rregulluese kryesisht janë të parapara për infrastrukturë.

Kur investitori aplikon për kushte ndërtimore, aplikon për aq etazhitete sa e parasheh plani rregullues, por ana negative e kësaj është se jo të gjitha parcelat në kushte ndërtimore janë të rregulluara me plane rregulluese. Disa nga parcelat e parapara për ndërtim në kushte ndërtimore janë private por që me plane rregulluese

janë paraparë për t'u shfrytëzuar për interesa publike. Komuna në vend që t'i ketë shpronësuar me kohë, këtë çështje e rregullon me një Vendim të Kryetarit të Komunës dhe në këmbim të këtyre parcelave i ofron investitorit etazhitet shtesë në vlerë të sipërfaqes së parcelës që shpronësohet për interes publik. Komuna ka vlerësuar që më profitabile për të është mënyra e kompensimit me etazhitete shtesë sesa pagesa për shpronësim të parcelave.

Si rezultat i kësaj praktike, në të gjitha lejet e lëshuara për mostrat e audituara janë lejuar etazhitete me shumë se që është paraparë në plane rregulluese urbane. Duke e pasur parasysh që plani rregullues urban nuk është i ndarë në parcela, ne e kishim të pamundur të verifikojmë nëse të gjitha parcelat e konsideruara si parcela me interes publik, ishin realisht të tilla. Për më tepër, praktika e kompensimit të parcelave me etazhitete zbatohet që nga viti 2008 dhe nuk është përditësuar. Rrjedhimisht në pesë zona urbane të cilat i kemi audituar, etazhitetet e lejuara për ndërtim janë tri deri në pesë kate më shumë se të planifikuara në planet urbane. Kjo situatë ka rezultuar që objektet e ndërtuara të jenë pa strukturë specifike dhe jo në koordinim me planet urbane.

Përveç rritjes së etazhiteteve, në mostrat e audituara ne kemi identifikuar që kishte rritje edhe të sipërfaqes totale ndërtimore në lejet ndërtimore krahasuar me ato në kushte ndërtimore. Në 22 nga 48 mostrat e audituara, kishte mos përputhje. Në vijim janë paraqitur të dhënat për lejet ndërtimore tek të cilat ka pas rritje të sipërfaqes krahasuar me kushtet ndërtimore.

*Tabela 3: Rritja e sipërfaqes në lejet ndërtimore krahasuar me kushtet ndërtimore*

Numër	Sipërfaqja sipas lejes ndërtimore (m <sup>2</sup> )	Sipërfaqja sipas kushteve ndërtimore (m <sup>2</sup> )	Diferenca (m <sup>2</sup> )	Rritja e sipërfaqes nga kushtet ndërtimore %
1	27,635	12,241	15,394	56%
2	26,515	14,709	11,807	45%
3	34,672	23,193	11,479	33%
4	16,300	7,680	8,620	53%
5	19,339	13,381	5,958	31%
6	42,024	37,571	4,453	11%
7	22,187	19,261	2,926	13%
8	24,471	22,628	1,843	8%

Në tabelë shihet se ndryshimi i etazhitetit në leje ndërtimore krahasuar me kushtet ndërtimore te pesë mostra të audituara është nga 30% deri 56% rritje dhe tek tri mostra nga 5% deri 15%. Ne kemi identifikuar edhe 14 raste, ku ndryshimi është më i ulët se 4%. Këto ndryshime kanë ndikuar që ndërtesat të mos jenë sipas planeve urbane por te ketë tri-katër kate më shumë se sa janë paraparë në plane urbane.

Pasojat e rritjes së etazhiteteve të ndërtesave më shumë se që janë paraparë në plane rregulluese respektivisht në kushte ndërtimore ndikojnë në rritjen edhe të nevojës për infrastrukturë përcjellëse dhe transport, në ndryshimin e pamjes së qytetit, në ndriçimin dhe diellëzimin e ndërtesave, në sfida që lidhen me sigurinë dhe mbijetesën në rast të emergjencave, etj.

### Vonesa në lëshimin e lejes ndërtimore

Pas lëshimit të kushteve ndërtimore, procesi pasohet me plotësimin e kushteve për marrjen e lejes së ndërtimit. Komuna ka vlerësuar se kohë optimale për të marrë vendim për lëshimin apo jo të lejes së ndërtimit është 45 ditë, pas aplikimit. Komuna do duhej t'i kthente përgjigje investitorit rreth aprovimit apo jo të kërkesës për leje ndërtimore brenda këtij afati. Pavarësisht këtij afati të përcaktuar nga vet Komuna, i njëjti nuk është respektuar. Ne kemi identifikuar vonesa tek të gjitha mostrat e audituara.

*Tabela 4: Vonesat në lëshimin e lejeve ndërtimore gjatë periudhës 2021 - 2023*

Koha e vonesës	Numri i vendimeve të vonuara
Deri në 3 muaj	10
mbi 3 deri në 6 muaj	14
mbi 6 deri në 12 muaj	12
mbi 12 deri në 18 muaj	7
mbi 18 deri në 24 muaj	4
mbi 24 deri në 30 muaj	1
Gjithsej	48



Siç shihet shumica e vonesave për vendimmarrje për leje ndërtimore janë deri në një vit, por ka raste që vonesa arrin në dy vite e gjysmë.

Shkaktarët e këtyre vonesave lidhen me kapacitetet njerëzore të kufizuara dhe shpërndarjen jo proporcionale të punëve mes zyrtarëve ekzistues. Këtyre vonesave u ka kontribuar edhe mungesa e një procedure të shkruar se në cilën pikë dhe kur do duhej një aplikim të konsiderohej i refuzuar. Po ashtu, mungesa e funksionalizimit të e-Lejes edhe për kategorinë e dytë të ndërtimeve ka pamundësuar identifikimin se në cilën hallkë të procesit po shkaktohen vonesat kryesore.

Në analizat tona rezulton që mostrat e audituara për shqyrtim të kërkesave për leje të ndërtimit kanë qenë të shpërndara tek tetë zyrtarë. Këta tetë zyrtarë përveç mostrave që kemi audituara, kanë shqyrtuar edhe kërkesa tjera për leje të ndërtimit si dhe kanë kryer edhe detyra dhe përgjegjësi tjera. Në tabelë janë paraqitur të dhënat për numrin e kërkesave për leje për secilin zyrtar gjatë viteve 2021-2023 si dhe detyrat tjera të kryera gjatë kësaj periudhe.

*Tabela 5: Shpërndarja e stafit në krahasim me kërkesat për leje dhe detyra tjera 2021-2023*

Zyrtari	1	2	3	4	5	6	7	8	Gjithsej
Numri i lejeve ndërtimore të lëshuara <sup>18</sup>	47	23	16	<b>97</b>	19	29	10	<b>2</b>	243
Detyra dhe përgjegjësi tjera <sup>19</sup>	288	115	221	<b>455</b>	237	236	110	<b>48</b>	1,710
Gjithsej	335	138	237	<b>552</b>	256	265	120	<b>50</b>	1,953

Në tabelën më sipër shihet se zyrtari që ka shqyrtuar numrin më të madh të kërkesave (97 sosh) për lëshimin e lejeve ndërtimore kishte edhe detyra dhe përgjegjësi tjera më së shumti (455), ndërsa zyrtari me numrin më të vogël të

18 Numri i lejeve ndërtimore të lëshuara për kategorinë e dytë përfshinë edhe numrin e mostrave të audituara.

19 Kërkesa për shqyrtim të kushteve ndërtimore, kërkesa lidhur me ndryshim plotësimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, kërkesa për ndërrim të destinimit të pronës, ankesa, etj.

detyrave, kishte shqyrtuar dy kërkesa për leje ndërtimore dhe 48 detyra dhe përgjegjësi tjera. Ndërsa zyrtari i dytë me radhë, për nga numri i kërkesave për leje kishte shqyrtuar më pak se gjysma e atij me numrin më të madh. Ata zyrtarë që kanë shqyrtuar më pak kërkesa për leje ndërtimore po ashtu kanë realizuar edhe më pak detyra dhe përgjegjësi tjera krahasuar me zyrtarët që kanë shqyrtuar më shumë kërkesa për leje ndërtimore dhe kanë kryer edhe detyra dhe përgjegjësi tjera. Të dhënat për shpërndarjen e lëndëve dhe detyrat dhe përgjegjësitë tjera, na janë ofruar nga Komuna ku janë të prezantuara informatat rreth llojit të punëve dhe cili zyrtarë ishte përgjegjës. Kjo analizë tregon shpërndarjen jo proporcionale të detyrave mes zyrtarëve përgjegjës komunal.

Shpërndarja e lëndëve tek zyrtarët përgjegjës nuk realizohet me ndonjë kriter specifik apo ndonjë procedurë të paracaktuar, por sipas vlerësimit personal të udhëheqësit të njësisë. Nëse shpërndarja e kërkesave për leje ndërtimore do të ishte realizuar në mënyrë proporcionale i bie që mesatarisht një zyrtar do të shqyrtonte rreth 30 kërkesa gjatë periudhës 2021-2023, pra nuk do kishim dallim për rreth 5000% mes zyrtarit me numrin më të madh të kërkesave të shqyrtuara me zyrtarin me numrin më të vogël të kërkesave të shqyrtuara. Por që gjatë intervistave me zyrtarët përgjegjës, kemi parë se ata ishin të pajtimit për këtë shpërndarje dhe nuk kishte ndonjë pakënaqësi.

### **Refuzimi/aprovimi i lejeve të ndërtimit**

Refuzimi i kërkesave për leje të ndërtimit mund të bëhet atëherë kur pala është njoftuar që lënda nuk është e kompletuar, i është dhënë edhe 15 ditë afat për kompletimin e saj por që nuk e ka kompletuar. Praktika e tillë nuk respektohet nga Komuna, pasi që palës i lejohet të ndryshojë/plotësoj dokumentacionet siç janë: marrëveshjet me banorë apo me investitorët tjerë, rregullimin e parcelave ndërtimore, ndërrimin e destinimit të pronës, ndryshime këto që mund të ndodhin deri në kompletimin e dokumentacionit edhe përtej afatit të caktuar prej 15 ditëve.

Gjatë auditimit kemi evidentuar që numri i rasteve të refuzuara është shumë i ulët, sepse zyrtarët komunalë nuk respektojnë procedurat administrative dhe zgjasin procesin e kompletimit të dokumentacionit përtej afatit të lejuar. Në rast të refuzimit të lëndës, kjo kthehet në pikën fillestare dhe investitori duhet të aplikojë edhe një herë me të gjitha dokumentacionet, prandaj zyrtarët për të evituar angazhimin e

tyre që ta kontrollojnë nga fillimi, u pranojnë dokumente investitorëve edhe pas afatit.

Zyrtarët aplikojnë këtë praktikë për të lehtësuar procesin e aplikimit për investitorë, mirëpo njëkohësisht kjo praktikë bën që edhe numri i lëndëve në proces për një zyrtarë të duket më i lartë. Aplikimet nga pika fillestare dhe ato që janë në proces të kompletimit të dokumentacionit për pajisje me leje nuk e kërkojnë as kohën as angazhimin e njëjtë. Për më tepër, aplikimi i ri në rast të refuzimit nënkupton që mund të ndërrohet edhe zyrtari i cili merret me lëndën, pra do të dihej saktë se sa lëndë pritet të shqyrtohen nga një zyrtar.

Nga gjithsej 48 mostra të audituara, Komuna ka refuzuar kërkesën për leje ndërtimore për tri sosh. Ani pse kishte vonesa në pagesa të kësteve për taksa dhe tarifa në shumicën e mostrave, Komuna e kishte refuzuar vetëm një kërkesë. Kjo tregon mos konsistencën e Komunës në trajtimin e kërkesave për leje ndërtimore. Dy rastet tjera të refuzimit, kishin të bënin me ndryshimin e elaboratit të organizimit dhe masave të sigurisë gjatë ndërtimit, kërkesë kjo e bërë nga investitori, ku Komuna kishte vendosur të refuzoj lejen e ndërtimit dhe t'i kërkoj investitorit të parashtrijë kërkesë nga fillimi dhe rasti i tretë i refuzuar kishte të bënte me kompensim të pronave private që me plane rregulluese janë të destinuara për interes të përgjithshëm. Rastet e refuzuara ishin për arsye të mos respektimit të kërkesave në kushtet ndërtimore, por që kishte edhe raste tjera që këto kërkesa nuk janë respektuar, por lejet e ndërtimit janë dhënë, si shembull konkret lejet ku destinimi i tokës nuk ishte ndërruar para dhënies së lejes.

Do të thotë, Komuna nuk ka aplikuar kriterin e njëjtë për refuzim, pavarësisht që të gjitha mostrat kishin bazë për t'u refuzuar me theks që asnjëra nuk ishte kompletuar e me kohë.

## 3.2. Procesi i lëshimit të certifikatave të përdorimit

Në këtë pjesë është trajtuar procesi i inspektimeve të lejeve të lëshuara, pra inspektimet gjatë ndërtimit përfshirë edhe procesin e pajisjes me certifikatë të përdorimit. Këta hapa vijnë pasi që pala është pajisur me leje ndërtimore dhe është i gatshëm për të filluar punët ndërtimore.

Gjetjet në këtë kapitull janë të ndara në dy pjesë:

- **Pjesa e parë**, vlerëson mekanizmat që ka Komuna për monitorimin e procesit të ndërtimit dhe formën se si kryhet mbikëqyrja inspektuese<sup>20</sup>.

Për të vlerësuar këtë proces, ne kemi përzgjedhur 48 mostra të ndërtimeve, që janë pajisur me leje ndërtimore gjatë periudhës 2021-2023 dhe që aktualisht janë në ndërtim e sipër. Mirëpo, nga këto 48 mostra, Komuna na ka siguruar dosjet vetëm për 42 prej tyre, ndërsa për gjashtë tjera nuk na ka ofruar të dhëna, ani pse i kemi kërkuar në vazhdimësi, ne nuk kemi marrë përgjigje, prandaj gjitha statistikat në këtë kapitull të gjetjeve i referohen 41<sup>21</sup> lëndëve që kemi audituar. Sipas Ligjit Nr. 05/L-055 Për Auditorin e Përgjithshëm dhe Zyrën Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës, Neni 25 (e drejta për të mbledhur informata), pika 2. dhe 2.2, thekson se: Auditori i Përgjithshëm ose një person i autorizuar nga ai ose ajo: ka qasje të lirë dhe të plotë të auditojë, në çdo kohë të arsyeshme, prona ose dokumente qoftë në letër qoftë në formë elektronike. Përkundër që dosjet për gjashtë mostra të procesit të inspektimeve nuk janë ofruar, kjo nuk i ka pamundësuar auditorit të vijë në konkluzione të qëndrueshme.

- **Pjesa e dytë**, vlerëson procesin e pajisjes me certifikatë përdorimi<sup>22</sup> dhe formën se si lëshohen certifikatat e përdorimit pas përfundimit të punëve ndërtimore.

Për të vlerësuar këtë proces ne kemi përzgjedhur 15 mostra nga 83 objekte që janë pajisur me certifikatë përdorimi përgjatë periudhës së fushëveprimit të auditimit 2021-2023.

## Inspektimet në secilën fazë të ndërtimit

*Drejtoria e Inspektionit në kuadër të Komunës së Prishtinës duhet të bëjë inspektimin e të gjitha fazave të ndërtimit dhe të siguroj se ndërtimi është në përputhje me*

20 Inspektimi i përputhjes së ndërtimit me dokumentacionin ndërtimor, kodin e ndërtimit dhe rregulloret teknike në fuqi.

21 Ndërmarrja Publike Banesore nuk është paraqitur në analiza sepse të njëjtës ju ka pezulluar leja.

22 Dokument i lëshuar nga organi kompetent që vërteton përputhjen e ndërtimit me dokumentacionin ndërtimor dhe kodet e aplikuar ndërtimore dhe që tregon se ndërtimi është i përshtatshëm për përdorim.

*kushtet e lejes së ndërtimit. Komuna duhet të ketë të themeluar edhe mekanizmin e monitorimit efektiv të inspektimeve. Inspektorët duhet të sigurojnë se janë lejuar të ndërtohen vetëm objekte për të cilat është vërtetuar së nuk ka parregullsi të pariparueshme që rrezikojnë stabilitetin e ndërtimit, stabilitetin e ndërtimeve fqinje apo vënë në rrezik jetën e personave. Në raste kur ka devijime nga projekti, atëherë poseduesit të lejes ndërtimore i kërkohet të korrigjoj devijimet brenda një kohe të arsyeshme, ashtu siç përcaktohet nga inspekcioni i ndërtimit.*

Mbikëqyrja inspektuese realizohet në katër hapa të ndërtimit ku secili nga këta hapa ka disa faza të inspektimit:

- **Hapi i parë** ku punët ndërtimore realizohen nën nivelin e tokës, përfshinë: thellësinë e fondimit të objektit ndërtimor (gropimi), përdorimin e izolimit, gypat, tokëzimin, kabllot nëntokësorë dhe materialin sipas projektit.
- **Hapi i dytë** ku punët ndërtimore realizohen mbi nivelin e tokës, përfshinë: konstruksionin e betonit, konstruksionet metalike, konstruksionet e drurit dhe muratimin.
- **Hapi i tretë** përfshihen punimet për instalimet elektrike, hidroteknike dhe makinerike.
- **Hapi i katërt** ku bëhet inspektimi final i cili realizohet me kërkesë të poseduesit të lejes. Kjo fazë inspektohet pas përfundimit dhe realizimit të komplet projektit ndërtimor, ndërsa pas inspektimit final është pajisja me certifikatë përdorimi.

Pas dhënies së lejes për ndërtim, pala ka një vit në dispozicion të fillojë ndërtimin. Mirëpo, jo çdo herë investitorët i fillojnë punimet brenda këtij afati dhe Komuna nuk ka mekanizëm që përcjellë ose obligoj investitorin të fillojë dhe të vazhdoj me punët ndërtimore. Si rezultat, ka raste kur investitori fillon punën me vetëm një pajisje (p.sh bager) në vend punishte dhe nuk vazhdon punimet për kohë të pacaktuar.

Ndërsa në ato raste kur investitori fillon punët brenda një viti ashtu siç parashihet dhe njofton Komunën për fillimin e punimeve atëherë duhet të filloj mbikëqyrja inspektuese. Investitorët njoftojnë Komunën pas secilës faze ndërtimore që ndërtimi i fazës përkatëse ka përfunduar, në mënyrë që të kryhet inspektimi i asaj faze para se të kalohet në ndërtimin e fazës tjetër. Në rast se Komuna nuk përgjigjet brenda shtatë ditësh nga momenti i njoftimit të investitorit, ky i fundit

realizon inspektimin me anë të ekipit të angazhuar për mbikëqyrje të ndërtimit, e përcaktuar kjo sipas rregullores për inspektim. Një praktikë e tillë e realizimit të inspektimit nga vet investitori është zbatuar edhe nga ana e Komunës në mungesë të kapaciteteve dhe për të kursyer në kohë. Kjo mënyrë e kalimit të së drejtës për kryerje të inspektimeve nga investitori është përcaktuar me Udhëzimin Administrativ Nr. 05/2017 për Mbikëqyrje Inspektuese dhe Procedurën për Lëshimin e Certifikatës së Përdorimit, i nxjerrë nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës (ish Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor). Mirëpo, kjo formë e rregulluar e inspektimit nuk e ndalon Komunën që të kryej inspektime sa herë të dojë, ku të dojë dhe të inspektojë çdo hap të ndërtimit.

Megjithatë, Komuna mund të mbikëqyrë formën se si realizohen inspektimet nga ana e investitorëve. Në këtë mënyrë edhe pse Komuna nuk arrin të kryejë inspektimet e ndërtimeve, ajo mund të përcjellë në mënyrë të vazhdueshme punën mbikëqyrëse që bëjnë investitorët duke u siguruar kështu që ndërtimi po realizohet sipas projektit dhe pa devijime. Kjo mund të bëhet duke mbledhur rregullisht raportet e mbikëqyrjes inspektuese që prodhon investitori gjatë inspektimit të fazave ndërtimore si: formulari i inspektimit, fotografitë, testet laboratorike të materialeve të përdorura për ndërtimin e fazës përkatëse, matjet gjeodezike etj. Duke i kontrolluar ato raporte Komuna mund të shohë nëse punimet janë në linjë me projektin ndërtimor dhe të lejojë investitorin që të kalojë në fazën tjetër të ndërtimit.

Inspektimet e ndërtimeve kryesisht realizohen nga investitori, por ka raste të rralla që inspektorët e Komunës vizitojnë vend ndërtimit edhe pa kërkesë nga investitorët. Do të thotë, nuk ka ndonjë proces të standardizuar se në cilat raste dhe për çfarë arsye realizohen këto vizita.

Nga 41 mostrat e audituara ne kemi evidentuar që procesi i mbikëqyrjes së ndërtimeve nga ana e investitorëve nuk është efektiv, pasi që jo të gjithë investitorët kishin ekipe profesionale dhe kishin ndjekur hapat e duhur për mbikëqyrje të ndërtimeve.

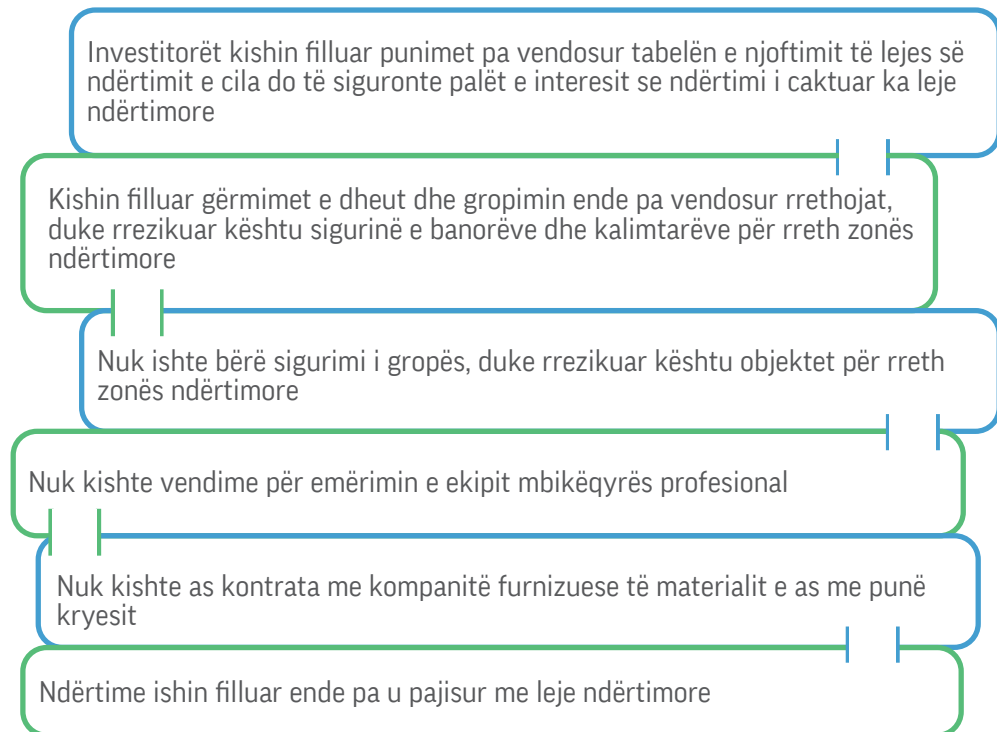
- Vetëm tetë lëndë kishin vendim për emërim të ekipit profesional mbikëqyrës, ndërsa në 33 raste nuk ishte vendimi për emërimin e ekipit mbikëqyrës. Komuna nuk kishte përcjellë në vazhdimësi punën mbikëqyrëse që ka përfunduar investitori dhe nuk është siguruar që investitori ka angazhuar ekipet mbikëqyrëse për të kryer inspektimin e fazave ndërtimore.

- Në ato tetë lëndë që kishte vendim për emërimin e ekipit mbikëqyrës, vetëm në katër raste ky vendim ishte për gjithë ekipin mbikëqyrës të fazave ndërtimore, ndërsa në katër rastet tjera vendimi ishte vetëm për udhëheqësin e vend ndërtimit. Gjithashtu në dosje nuk janë as diplomat e këtij ekipi, që nënkupton se nuk dihet përgatitja profesionale e tyre dhe as kapaciteti profesional për mbikëqyrje të ndërtimeve aq komplekse.

Caktimi i ekipeve të tilla nuk siguron pavarësi të plotë dhe ka rrezik për konflikt interesi direkt, prandaj mbikëqyrja e kontraktuar nga ndërtuesi nuk mund të zëvendësojë mbikëqyrjen e realizuar nga ana e Komunës si institucion kompetent dhe përgjegjës për inspektim dhe mbikëqyrje. Po ashtu, mbikëqyrja e inspektimeve vetëm nga një inspektor i Komunës rrezikon inspektimin profesional të të gjithave fazave ndërtimore, për shkak të mungesës së ekspertizës profesionale të larmishme që kërkohet për secilën fazë ndërtimore.

Nga 41 mostrat e audituara, vetëm në shtatë raste Komuna kishte bërë inspektime pa kërkesë për inspektim nga investitorët. Këto inspektime janë bërë vetëm për ndërtimet nën nivelin e tokës, mirëpo jo edhe për ato mbi nivelin e tokës.

Nga procesverbalet e këtyre inspektimeve janë vënë në pah çështje mjaftë të rëndësishme për ndërtim, siç janë:



Fakti që janë identifikuar të gjitha këto çështje nga inspektimi i vetëm shtatë rasteve, tregon rëndësinë dhe domosdoshmërinë e inspektimeve të rregullta dhe profesionale. Nga këto vizita, ishin urdhëruar investitorët që të ndërpresin punimet deri në përmbushjen e kërkesave, megjithatë kjo urdhëresë nuk ishte respektuar çdo herë.

Një numër kaq i ulët i inspektimeve nga ana e Komunës ka ardhur si rezultat i mungesës së mekanizmave efektiv për planifikimin e inspektimeve, numrit të madh të ndërtimeve në krahasim me kapacitetet njerëzore (inspektorët), mungesës së një strategjie lidhur me inspektimet gjatë të gjitha fazave ndërtimore



dhe mungesës së kodit të ndërtimit<sup>23</sup> i cili do të definonte qartë dhe saktë rolet dhe përgjegjësitë e të gjitha palëve të përfshira në proces. Për më tepër bartja e kompetencës së inspektimeve tek investitori, ka krijuar një komoditet tek Komuna për të mos u përfshirë mjaftueshëm në këto procese dhe njëkohësisht për të mos marrë përgjegjësitë që i takojnë.

### Plani i inspektimeve dhe shpërndarja e inspektorëve për inspektim

*Në mënyrë që inspektimet të jenë gjithëpërfshirëse duhet të planifikohen mirë dhe të përfshijnë një analizë të rasteve duke i prioritetizuar ato të cilat janë më komplekse apo kanë densitet më të madh të ndërtimit. Kjo analizë e rrezikut do të ofronte mundësi që të gjitha ndërtimet të përfshihen në planifikimet për inspektim dhe njëkohësisht të ndiqet një standard për inspektim.*

Komuna përveç që është përgjegjëse për inspektimin e ndërtimeve të larta, ajo ka edhe aktivitete tjera të cilat i ushtron, siç janë: inspektimi i kategorive tjera të ndërtimit, renovimet, rrënimet, trajtimin e ankesave të çfarëdo lloji që lidhet me ndërtimet etj. Këto aktivitete zhvillohen të gjitha në zona të ndryshme urbane dhe rurale të Prishtinës dhe për të gjitha këto inspektime përgjegjës janë inspektorët e ndërtimit në kuadër të Komunës.

Praktika aktuale e inspektimeve që Komuna e përdorë për inspektimin e ndërtimeve të larta (kategoria II e ndërtimeve) përfshinë angazhimin e një inspektori i cili ka për obligim që të inspektoj të gjitha aktivitetet e ndërtimit që zhvillohen në zonën specifike të ndërtimit. Ndërtimi aktualisht është i fokusuar në disa zona specifike të ndërtimit andaj inspektorët e angazhuar në këto zona janë më të ngarkuar se inspektorët e angazhuar në zonat tjera të ndërtimit. Kjo sepse Komuna nuk ka plan për inspektime në mënyrë që të përfshijë kritere për inspektim, faza të caktuara të inspektimit, planin e shpërndarjes së lëndëve tek stafi inspektues e as kritere për caktimin e zonave tek inspektorët. Arsyeja pse nuk është bërë një plan i tillë, sipas inspektorëve qëndron në pamundësinë për të parashikuar të gjitha nevojat për inspektim rrjedhimisht koordinimin e tyre me inspektorë. Mirëpo, Komuna nuk ka

---

23 Standarde teknike të BE, praktikat më të mira ndërkombëtare, mbrojtja e shëndetit publik, siguria dhe mirëqenia e përgjithshme, kërkesa teknike të ndërtimit, rregullat e kursimit dhe eficiencës së energjisë.

bërë përpjekje të bëjë të paktën një plan të përgjithësuar ku do të listonte kriteret në bazë të të cilave do të prioritizonte inspektimet në përputhje me kapacitetet. Ky plan do shërbente për shpërndarjen proporcionale të inspektoreve me numrin e lejeve të lëshuara, do të lehtësonte ngarkesën e inspektimeve për secilën fazë ndërtimore dhe ndarjen e punëve tjera që ngarkohen inspektorët. Ky plan po ashtu do të përcaktonte numrin e inspektimeve të nevojshme dhe të domosdoshme të secilës fazë të ndërtimit si dhe kohën për inspektim.

Ne kemi analizuar numrin e stafit inspektues të ndërtimit në Komunën e Prishtinës, numrin e lejeve të lëshuara dhe shpërndarjen e tyre tek stafi inspektues. Aktualisht në kuadër të inspektoratit të ndërtimit në Komunën e Prishtinës janë 10 inspektorë, pa përfshirë udhëheqësin e sektorit. Profilët e angazhuara janë: arkitekt dhe inxhinier të ndërtimtarisë (drejtimi konstruktiv dhe drejtimi hidro).

*Tabela 6: Numri i stafit inspektues dhe numri i lejeve ndërtimore për kategorinë e dytë për periudhën 2021-2023.*

Numri i stafit inspektues dhe numri i lejeve për ndërtimet e larta	
Numri i lejeve që i përkasin ndërtimeve të larta (vitet 2021-2023)	200
<b>Numri total i stafit inspektues</b>	<b>10</b>
<b>Numri total i lejeve për një staf inspektues</b>	<b>20</b>

Nga tabela më sipër shohim se total leje të ndërtimit të lëshuara për kategorinë e dytë për vitet 2021-2023 janë 200, ndërsa numri i përgjithshëm i inspektorëve është 10. Gjatë kësaj periudhe kishte lëvizje të numrit të stafit në inspektion, por mesatarisht ishin tetë. Këto janë të dhënat që na janë ofruar nga zyrtarët përgjegjës. Nëse shpërndarja e mbikëqyrjes së inspektimeve të bëra nga investitori do të bëhej proporcionalisht i bie që një inspektorë komunal të jetë përgjegjës për 20 leje ndërtimore. Përderisa shpërndarja e lëndëve bëhet duke u bazuar në zona të ndërtimit, i bie që disa inspektorë të ketë më shumë lëndë se tjerët, pasi që edhe lejet e ndërtimit lëshohen për një zonë më shumë se për tjerat në periudha të caktuara.

Secila nga këto leje ka projekte të ndryshme të ndërtimit ku mund të përfshihen një apo më shumë objekte të ndërtuara, duke mos përjashtuar komplekse ndërtimore.

Për secilin nga këto objekte kërkohet të bëhen inspektime për katër hapat e ndërtimit, që janë: ndërtimi nën nivelin e tokës, mbi nivelin e tokës, instalimet dhe inspektimi final. Kjo nënkupton se për inspektimin e vetëm një projekti ndërtimorë, kërkohet numër i konsiderueshëm i inspektimeve.

Për të vlerësuar angazhimin e inspektorëve dhe për të nxjerrë numrin e fazave ndërtimore që kërkohet të inspektohen, ne kemi bërë një analizë bazuar në mostrat e audituara. Analiza është bërë për numrin e inspektimeve të nevojshme për hapin e dytë, ndërsa për hapat tjerë të ndërtimit nuk kemi arritur të bëjmë një analizë të tillë, sepse Komuna nuk na ka ofruar informata dhe dëshmi për inspektime në hapa tjerë të ndërtimit.

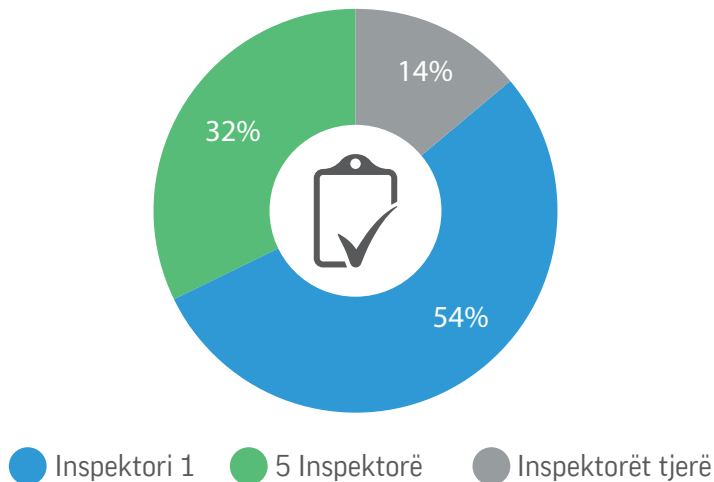
Ne kemi analizuar formularët<sup>24</sup> e plotësuar nga investitori, ku p.sh për ndërtimin mbi nivelin e tokës, për një projekt me dy objekte nga 12 kate nevojiten 40-50 inspektime. Bazuar në këtë praktikë, i bie që për inspektimin e 20 lëndëve nga secili inspektorë në të gjitha fazat ndërtimore vetëm të hapit të dytë, do të duhej të kryheshin 800-1000 inspektime përgjatë periudhës 2021-2023. Do të thotë brenda një viti një inspektorë vetëm për inspektimin e ndërtimit mbi nivelin e tokës do të duhej të realizojë 265 deri 330 inspektime, pa përfshirë detyrat dhe përgjegjësitë tjera.

Përveç kësaj, nga mostrat e audituara është vërejtur se shpërndarja e lejeve tek inspektorët nuk është proporcionale, ku nga 41 lëndë që ishin mostër e auditimit, vetëm një inspektorë i janë caktuar 22 lëndë, 13 lëndë tjera ishin shpërndarë tek pesë inspektorë tjerë, ndërsa për gjashtë lëndë tjera nuk ka informacione për personelin përgjegjës. Pra, një inspektor është ngarkuar me mbi 50% të lëndëve, ndërsa tek nëntë tjerë janë shpërndarë nën 50% e tyre.

---

24 Shtojca 4b e paraqitur në UA MMPH 05/2017 për mbikëqyrjen inspektuese.

Grafiku 3: Shpërndarja e lëndëve tek inspektorët



Përveç që nuk është bërë proporcionalisht shpërndarja e lëndëve tek inspektorët, në shpërndarjen e lëndëve nuk janë marrë parasysh as specifikat apo kompleksiteti që kanë projektet ndërtimore për këto lëndë.

Një formë e tillë e shpërndarjes së rasteve ndikon në mbingarkesën e inspektorëve të caktuar dhe mund të ndikojë në uljen e cilësisë së inspektimeve.

### I njëjti inspektorë është përgjegjës për inspektimin e të gjitha fazave ndërtimore

Ndërtimi si cikël ndahet në katër hapa, ku në secilin nga këta hapa ka disa faza të ndryshme të inspektimit të cilat i caktohen për mbikëqyrje vetëm një inspektori. I njëjti kryen inspektime për komplet projektin me të gjitha fazat e tij të ndërtimit edhe pse ky inspektor është i profilizuar vetëm për njërin nga lamitë e ndërtimit dhe jo për të gjitha.

P.sh një inspektorë mund të ketë ndonjërin nga kualifikimet: arkitekturë, ndërtimtari, hidro etj, mirëpo është përgjegjës për inspektimin e punimeve ndërtimore si: thellësinë e fondimit të objektit ndërtimor (gropimi), përdorimin e izolimit, gypat, tokëzimin, kabllot nëntokësorë dhe materialin sipas projektit, konstruksionin e betonit, konstruksionet metalike, konstruksionet e drurit, muratimi si dhe instalimet e rrymës dhe ujit.

Do të thotë, një inspektor me përgatitje specifike profesionale është përgjegjës për inspektimin e komplet ndërtimit. Tabela në vijim paraqet numrin e stafit inspektues dhe profilet e angazhuara aktualisht e që janë: arkitekt dhe inxhinier të ndërtimitarisë (drejtimi konstruktiv dhe drejtimi hidro).

*Tabela 7: Profilet aktuale të inspektorëve*

Përgatitja profesionale dhe numri i stafit inspektues	
Arkitekturë	4
Ndërtimtari - drejtimi Konstruktiv	5
Ndërtimtari - drejtimi Hidro	1
Numri total i stafit inspektues	10

Për më tepër, inspektorët përveç që kanë profile të ndryshme ata nuk kanë as trajnime apo certifikime që do të ju mundësonte ngritjen e njohurive dhe përgatitjen profesionale për specifika tjera të inspektimit.

Deri te një situatë e tillë ka arritur si rezultat i mungesës së kodit të ndërtimit, i cili do të përcaktonte qartë hapat e inspektimit, përfshirjen e profileve të ndryshme në secilën fazë të ndërtimit dhe mënyrën se si të dokumentohen këto inspektime.

Po ashtu, përveç mungesës së kodit të ndërtimit, Komuna nuk ka përpiluar një procedurë standarde me anë të së cilës do të definonte hapat praktik që do të duhej të ndjekin inspektorët. Në mungesë të një dokumenti të tillë që mund të përdoret si udhërrëfyes, Komuna nuk ka inspektime të standardizuara për të gjitha fazat përkatëse të ndërtimit.

Komuna, po ashtu nuk e obligon investitorin për të siguruar planin dinamik ku pasqyrohet përfundimi i punëve, plan i cili do të ndihmonte Komunën të hartojë plane dhe strategji të inspektimit duke kombinuar kapacitetet në dispozicion me projektet. Inspektimi i një projekti nga vetëm një profil i inspektorëve dhe numri i lartë i inspektimeve për inspektor, rrezikon që mos të inspektohen të gjitha ndërtimet në mungesë të kohës dhe të mos sigurohet cilësia e kërkuar (sipas projektit).

## Nuk ka informacion se në cilën fazë janë ndërtimet

*Komuna duhet të siguroj se për të gjitha objektet ndërtimore për të cilat ka lëshuar leje ndërtimore, në momentin e përfundimit të tyre lëshon edhe certifikata e përdorimit para se objekti të vihet në funksion.*

Komunat e Kosovës kanë në dispozicion një sistem elektronik i cili quhet sistemi i vrojtimit të lejeve dhe ka për qëllim regjistrimin e të gjitha informatave për një leje, duke filluar nga aplikimi për kushte ndërtimore, aplikimi për leje ndërtimore, inspektimet dhe informatat tjera relevante. Ky sistem i mundëson publikut qasje në përcjelljen e zhvillimit dhe shqyrtimit të këtyre proceseve. Mirëpo, Komuna e Prishtinës nuk e përdorë këtë sistem për të menaxhuar procesimin e lejeve të ndërtimit për kategorinë e dytë, sepse nuk e ka vlerësuar se të dhënat që vendosen në këtë sistem janë të përshtatshme dhe të mjaftueshme. Megjithatë, përdorimi i një sistemi elektronik është larg më i besueshëm se forma aktuale e përdorur (platforma Excel).

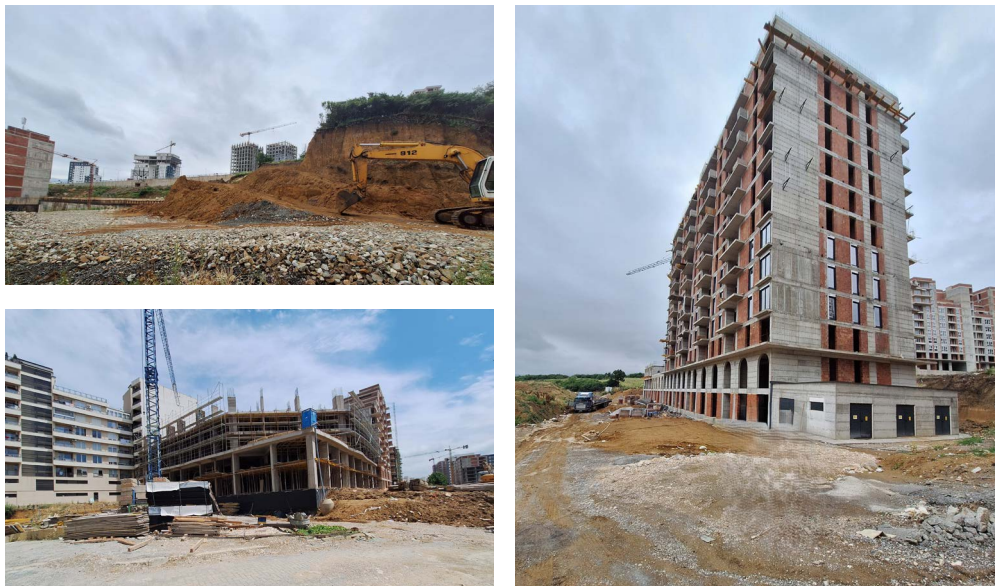
Komuna e Prishtinës ka një praktikë të brendshme për regjistrimin e aktiviteteve inspektuese, ku në Platformën (Excel) regjistrojnë informata rreth: llojit të ndërtimit, kërkesave për inspektim dhe kur është adresuar kjo kërkesë, apo nëse ka shqiptim të ndonjë gjobe. Mirëpo, këto të dhëna nuk mund të lidhen me numrin e lejes së lëshuar dhe është e pamundur të përcillet kronologjia e inspektimeve të bëra të një leje ndërtimore nga fillimi i ndërtimit deri në inspektimin final pa përjashtuar faktin se kjo platformë nuk ofron siguri as për të dhënat e vendosura në të, pasi që mund të ndryshohen në çdo kohë. Për më tepër, të dhënat e mbajtura në këtë formë, nuk ofrojnë informata lidhur me fazën ku gjendet ndërtimi, pra cilat janë objektet që janë duke u ndërtuar, në cilat kanë përfunduar punimet ndërtimore, në cilat kanë filluar të jetojnë banorët, etj.

Fakt tjetër që Komuna nuk ka informata se kur do të përfundojë një projekt ndërtimi pas pajisjes me leje, është se nuk obligon investitorët të sjellin një plan dinamik, rrjedhimisht nuk ndërmerr asgjë edhe kur projektet zgjasin me vite. Komuna nuk mund as të gjurmojë nëse dhe kur pas pajisjes me leje të ndërtimit kanë filluar punimet ndërtimore, ani pse nga momenti i pajisjes me leje, investitori ka një vit afat që të fillojë me punët ndërtimore, pas kësaj periudhe, leja bëhet e pavlefshme.

Si rezultat i mos regjistrimit të të dhënave në sistemin e vrojtimit të lejes apo mungesës së informatave se në cilën fazë të ndërtimit gjendet një objekt i caktuar, vështirëson edhe planifikimin e duhur apo prioritizimin e inspektimeve. Për më tepër, mungesa e të dhënave rritë rrezikun që të ndërtohen objekte jo në përputhje me projektin dhe Komuna e ka të pamundur të ndërtoj para se të shkaktohen dëme të parikuperueshme për qytetarët. Kjo është veçanërisht e rëndësishme në rastet kur punimet janë nën nivelin e tokës (p.sh rrëshqitjet e dheut, sigurimi i gropës ndërtimore etj). Kjo e pamundëson Komunën që të marrë masa ndaj investitorëve në mënyrë që të korrigjohen këto parregullsi që mund të ndodhin gjatë ndërtimit. Rëndësinë e posedimit të këtyre informatave, e rrjedhimisht zhvillimin e inspektimeve në baza të rregullta dhe të bazuar në informata, me theks e kemi vërejtur nga vizita jonë në vend punimet për pesë leje të lëshuara.

Nga këto vizita, ne kemi evidentuar se në asnjërin nga rastet nuk ishin vendosur rrethojat e ndërtimit, në katër raste nuk ishte vendosur tabela e njoftimit me numrin dhe detajet e lejes ndërtimore dhe në një rast nuk kishin filluar ende punimet edhe pse leja e ndërtimit ishte lëshuar para dy viteve (ku pas vitit të parë ishte vazhduar leja). Këto informata nuk mund të evidentoheshin nga dokumentacioni që Komuna ka siguruar, por janë identifikuar gjatë vizitës sonë në terren.

*Foto 3: Gjendja ekzistuese e objekteve në ndërtim (mungesa e rrethojës, mungesa e tabelës së njoftimit dhe mos fillimi i punëve).*



Nga fotografitë e prezantuara më lartë, në foton e parë shihet se ndërtimi nuk ka filluar ende, gjithashtu në të gjitha rastet nuk ka rrethoja dhe tabelë informuese me numrin e lejes ndërtimore dhe skicën e detajet e projektit ndërtimor.

### **Inspektorët nuk ishin efikas në përgjigjet ndaj kërkesave për inspektime**

*Komuna duhet që pas kërkesave për inspektim nga poseduesi i lejes së ndërtimit, në kohë optimale të kryej inspektimin e fazave të ndërtuara, apo më së largu shtatë ditë nga data e kërkesës së pranuar.*

Pas përfundimit të secilës fazë të ndërtimit, investitori njofton Komunën në mënyrë që kjo të kryej inspektimin e asaj faze. Në rastet kur Komuna nuk arrin të dal brenda shtatë ditëve të inspektoj fazën që është ndërtuar, ajo i mundëson investitorit të procedoj me inspektimin nga ekipi i punësuar nga ana e investitorit. Pavarësisht se cilën formë të inspektimit e zbaton Komuna, ajo duhet të njoftojë investitorin brenda afatit të përcaktuar, kjo për arsye që investitori të vazhdoj me



ndërtimin e fazave vijuese. Mirëpo, Komuna nuk ka respektuar afatin e kthimit të përgjigjes. Ne kemi hasur në situata të ndryshme në 41 mostrat e audituara.

- Në 24 raste nga 41 mostrat e audituara, poseduesi i lejes kishte kërkuar inspektimin e fazës ndërtimore, mirëpo vetëm në një rast Komuna kishte kthyer përgjigje me kohë. Në 21 rastet tjera përgjigja nga Komuna ishte vonuar nga tetë deri në 71 ditë. Ndërsa në dy raste tjera Komuna nuk kishte kthyer fare përgjigje në kërkesën për inspektim.
- Në 17 raste tjera poseduesi i lejes nuk kishte paraqitur fare kërkesë për inspektim të fazës në Komunë, duke kryer inspektimin pa e njoftuar fare Komunën, ndërsa kjo e fundit nuk kishte ndërmarrë ndonjë hap lidhur me këtë.

Në tabelën në vijim kemi paraqitur kohën që ka marrë Komuna në kthimin e përgjigjeve për inspektimin e fazave ndërtimore, duke ju kërkuar posedueseve të lejes që të vazhdojnë vet me inspektimet dhe siç shihet rastet më të shumta janë me vonesa mes tetë dhe 60 ditë. Në tabelë janë paraqitur edhe rastet kur poseduesit e lejes nuk kanë parashtruar fare kërkesë/njoftim për inspektim të fazës ndërtimore si dhe rastet kur Komuna nuk është përgjigjur në këto kërkesa.

*Tabela 8: Përgjigjet ndaj kërkesave të investitorëve për inspektim*

Përshkrimi	Ditët	Kërkesa për inspektim
Vonesa në përgjigje ndaj kërkesave për inspektim	Me kohë	1
	8-15	7
	16-30	6
	31-60	7
	<60	1
Nuk kishte kërkesë për inspektim	N/A	17
Komuna nuk ishte përgjigjur fare	N/A	2
Gjithsej kërkesa		41

Arsye për këtë duket të jetë mos angazhimi i mjaftueshëm i disa inspektorëve, me theks sepse inspektori me numrin më të lartë të rasteve që kishte nën inspektim, u ka kthyer përgjigje të gjitha kërkesave.

Një sjellje e tillë nga ana e Komunës, rrezikon uljen edhe vullnetin e investitorëve për të bërë kërkesë për inspektim nga ana e Komunës. Për më tepër kjo praktikë u lë hapësirë investitorëve që me inspektimet që ata realizojnë të jenë subjektiv. Këto vonesa rrezikojnë që të zvogëlojnë edhe vullnetin e investitorëve për të bërë kërkesa për investim në projektet e ardhshme.

### **Dosjet e inspektimit nuk janë të kompletuara**

*Dosjet apo raportet e punës së inspektorëve duhet të dokumentohen me informata të qarta siç mund të jenë: gjetjet gjatë inspektimeve, fotografitë nga gjendja ekzistuese në terren, apo edhe masat e mundshme që duhet të merren për raste specifike.*

Investitori me anë të ekipit mbikëqyrës ndjekë një format standard të mbikëqyrjes inspektuese për secilën fazë. Ky standard përfshinë: formularët e inspektimit me aktivitetet e kryera të inspektimit, fotografi, përshkrim të punimeve të relizuara e të shoqëruara me raportin e testimit të materialeve ndërtimore si dhe matjet gjeodezike për fazën përkatëse të ndërtimit. Megjithatë, nga mostrat e audituara është gjetur se inspektimet mbikëqyrëse të realizuara nga investitori kanë shumë mangësi për sa i përket kompletimit të dosjeve dhe raporteve inspektuese.

Nga 41 mostrat e audituara, 17 apo 41% prej tyre kishin formularë të mbikëqyrjes së fazave ndërtimore nga investitori por mungonin dokumentet tjera që kërkohen, siç janë: fotografi të punimeve të realizuara, raporti i testimeve të materialeve për punimet që janë kryer deri në atë kohë, matjet gjeodezike të punimeve përkatëse apo edhe licencën e gjeodetit.

Ndërsa, 24 lëndë apo 59% e mostrave të audituara nuk kishin asnjë nga dokumentet e lartcekura. Për më tepër as inspekcioni nuk kishte kërkuar korrigjimin dhe kompletimin e dokumentacionit nga ana e investitorit. Do të thotë se këtij procesi nuk i është kushtuar rëndësia e duhur nga ana e Komunës.

*Tabela 9: Krahasimi i dosjeve – çfarë duhet të përmbajë kundrejt çfarë përmban*

Çfarë do të duhej të përmbajnë 41 dosjet e audituara	Çfarë përmbanin realisht 41 dosjet e audituara
Formularët e inspektimit	Vetëm 17 nga 41 lëndët e auditura kishin formularë të inspektimit
Formularët e nënshkruar nga: poseduesi i lejes, kontraktori, profesionisti që kryen inspektimin (për fazën përkatëse)	Vetëm 11 nga 41 formularët ishin nënshkruar nga: poseduesi i lejes, udhëheqësi i vend ndërtimit dhe inxhinierët e fazave përkatëse Vetëm 6 nga 41 formularët ishin nënshkruar nga: udhëheqësi i vend ndërtimit dhe poseduesi i lejes
Raporte të testimit të materialeve ndërtimore	Vetëm 12 nga 41 lëndë kishin raporte të testimit të materialeve ndërtimore
Fotografi të fazave dhe punëve të kryera	Vetëm 3 nga 41 kishin fotografi
Matje gjeodezike	Vetëm 8 nga 41 kishin matje gjeodezike
Marrëveshje me punë kryesin, furnizuesin e materialeve ndërtimore	Asnjë nga 41 lëndët e audituara nuk kishin marrëveshje me punë kryesin, furnizuesin e materialeve ndërtimore

Mungesa e një mekanizmi efektiv dhe një sistemi funksional që obligon investitorin që për secilën fazë ndërtimore të sjellë dokumentacionin e nevojshëm ndërtimor në kohë reale, ka rezultuar me dosje të pakompletuara të inspektimeve të ndërmarra nga investitorët, rrjedhimisht mos të dihet se a janë ndërtimet cilësore dhe në përputhje me projektin.

### **Dosjet e stafit të angazhuar për inspektim nga investitorët u mungonin vendime dhe diploma**

*Inxhinieri apo arkitekti i fazës ndërtimore është profesionist i licencuar që kontrollojnë dhe verifikojnë cilësinë e punëve, materialeve të përdorura si dhe zbatimin e rregullave, standardeve dhe normave teknike për çdo fazë të kryer të ndërtimit.*

Mbikëqyrja inspektuese e cila kryhet nga ana investitorit, bëhet me anë të një ekipi të profesionistëve apo kompanie mbikëqyrëse. Këta profesionist janë të angazhuar

nga investitori me një vendim të emërimit të cilit i bashkëngjiten edhe diplomat përkatëse. Ata janë arkitektë dhe inxhinierë të degëve të ndryshme të fushës së ndërtimitarisë si: statikë, makineri, hidroteknikë, elektrikë etj. Secili nga ta është përgjegjës që të mbikëqyrë fazat përkatëse të ndërtimit. Komuna nuk sigurohet se investitorët angazhojnë çdo herë profesionistët përkatës dhe me përgatitjen e duhur profesionale, pasi që në 33 nga 41 dosjet që kemi audituar nuk kishin vendim për emërimin e ekipit profesional për mbikëqyrje, andaj nuk mund të dihet nëse profesionistët e angazhuar janë të lëmisë përkatëse. Për më tepër në tetë dosje mungonin edhe diplomat e ekipit të angazhuar, që e bën të pamundur të dihet nëse janë të diplomuar fillimisht, e nëse po a janë në lëmine përkatëse.

Për më tepër, profilet që janë përgjegjëse për mbikëqyrjen e punimeve, sipas legjislacionit në fuqi, duhet të jenë të licencuar. Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës është përgjegjëse për të bërë këtë licencim, por që ende nuk bëhet licencimi i profileve që kërkohen për mbikëqyrje të ndërtimeve. I vetmi profil i profesionistëve të fushës së ndërtimit që licencohet aktualisht në Kosovë është profili i gjeodetit.

Shembull në lëndët e audituara, i vetmi profil që ka identifikuar dhe raportuar mangësi ka qenë profesionisti i profilit të gjeodezisë. Gjatë matjeve gjeodezike, ishin raportuar parregullsi si: devijime në matjet gjeodezike, data e matjeve gjeodezike para lëshimit të lejes, etj. Kjo në njëfarë mënyrë e rritë sigurinë dhe llogaridhënien e profilit të angazhuar në punën që bën.

Mungesa e diplomave në dosje ndikon që Komuna të mos ketë njohuri nëse ekipi mbikëqyrës kanë kualifikimet e duhura, ndërsa mungesa e vendimeve për emërimin e ekipeve mbikëqyrëse ndikon që mos të ketë llogaridhënie dhe nuk dihet se kush mbahet përgjegjës.

## Objektet nuk posedojnë certifikatë përdorimi<sup>25</sup>

*Çdo objekt i ndërtuar duhet të ketë certifikatë të përdorimit i cili është një dokument i lëshuar nga organi kompetent që vërteton përputhjen e ndërtimit me dokumentacionin ndërtimor dhe kodet e aplikuara ndërtimore dhe që tregon se ndërtimi është i përshtatshëm, cilësor dhe i sigurt për përdorim. Komuna duhet të ketë mekanizma funksional dhe efektiv që siguron se të gjithë poseduesit e lejeve ndërtimore kërkojnë të pajisen më certifikata të përdorimit dhe për të njëjtat i lëshon ato. Pajisja me certifikatë të përdorimit bëhet brenda 30 ditëve pas përfundimit të inspektimit final i cili duhet të bëhet nga Komuna.*

Certifikata e përdorimit i ofron mundësi blerësit të gëzojë të gjitha të drejtat si pronarë 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 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. Ky proces verifikon edhe të gjitha instalimet si ato elektrike, hidraulike, ngrohjes dhe ventilimit, a janë funksionale dhe të sigurta për përdorim.<sup>26</sup>

Me anë të inspektimit final (pranimi teknik), Komuna sigurohet se ndërtimi është cilësor dhe materialet e përdorura janë të përshtatshme dhe të standardizuara sipas kushteve të lartcekura sa i përket sigurisë dhe qëndrueshmërisë. Nëse inspektimi final jep dritën e gjelbër që ndërtimi është bërë sipas kushteve të ndërtimit, organi kompetent brenda afatit lëshon certifikatën e përdorimit.

Megjithatë gjetjet e auditimit tregojnë se shumica e objekteve nuk pajisen me certifikatë të përdorimit pas përfundimit të të gjitha punëve ndërtimore si dhe instalimeve të lartë cekura edhe pse të njëjtat lëshohen për banim.

25 Certifikata e përdorimit dëshmon se ka përfunduar pranimi teknik dhe se ndërtimi është bërë sipas kushteve të lejes dhe sipas projektit të ndërtimit dhe se i plotëson kushtet për banim.

26 <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=21118>

Në vitet 2017-2021<sup>27</sup> ishin lëshuar 306 leje ndërtimi për objektet shumë banesore dhe objektet shumë banesore me afarizëm, ndërsa vetëm 46 nga këto objekte apo 15% të tyre aktualisht janë të pajisura me certifikatë përdorimi. Pra, mbetet shumë i lartë numri i objekteve që ende nuk janë të pajisura me certifikatë përdorimi, përkundër faktit që të njëjtat lëshohen për banim. Ndër tjera, objektet pa certifikatë përdorimi ligjërisht nuk kalojnë në pronësinë e blerësve apo pronarëve të tyre. Tabela në vijim paraqet lejet e lëshuara për kategorinë e dytë të objekteve shumë banesore dhe objekte shumë banesore me afarizëm, numrin e lejeve të lëshuara për këtë kategori, sa prej tyre u është bërë inspektimi final dhe sa nga këto ndërtime që ju përkasin këtyre lejeve kanë certifikatë përdorimi në kohën kur është kryer puna në terren për këtë auditim (qershor 2024).

*Tabela 10: Lejet e ndërtimit dhe certifikatat e përdorimit për objekte shumë banesore dhe objekte shumë banesore me afarizëm*

Numri i lejeve të ndërtimit që janë lëshuar për periudhën 2017-2021	306
Sa kanë kërkuar inspektim final	97
Sa prej tyre ju është bërë inspektimit final	69
Sa prej tyre janë pajisur me certifikatë përdorimi	46
Përqindja e certifikatave të përdorimit krahasuar me lejet e lëshuara	15%

Nga tabela shihet se vetëm 15% e lejeve të lëshuara për objektet shumë banesore dhe objekte shumë banesore me afarizëm janë të pajisura me certifikatë përdorimi. Po ashtu, nga tabela vërejmë që Komuna nuk është përgjegjës pozitivist në të gjitha kërkesat për inspektim final, e po ashtu jo të gjitha rastet që është bërë inspektimi final janë pajisur me certifikatë të përdorimit. Kjo e fundit mund të jetë ndikuar edhe nga fakti se për t'u pajisur investitori me certifikatë të përdorimit duhet të ketë paguar të gjitha obligimet financiare kundrejt Komunës për lejen e ndërtimit që i ka lëshuar, pra me vetëm pagesën e këstit të parë, investitori mund të përfundoj punët e ndërtimit dhe të kërkoj inspektimin final, por mos të bëjë kërkesë për t'u pajisur me certifikatë të përdorimit. Do të thotë investitori nuk ka

<sup>27</sup> Janë përjashtuar të dhënat për vitin 2022 dhe 2023 edhe pse janë pjesë e fushëveprimit, pasi që punët ndërtimore për këto objekte nuk janë përfunduar ende.

motiv për të kërkuar pajisjen me certifikatë të përdorimit ndërsa Komuna nuk ka vendosur mekanizma me të cilët do të mund t'i obligonte investitorët që të pajisen me të.

Komuna nuk ka zhvilluar mekanizma funksional që obligojnë investitorët që pas përfundimit të ndërtimit të kërkojnë inspektimin final (pranimin teknik) dhe të kërkojnë pajisjen me certifikatë të përdorimit përpara se ta lëshojë objektin në përdorim. Por edhe në rastet kur kërkesa për inspektim final dhe pajisje me certifikatë të përdorimit është bërë nga investitori, Komuna ishte vonuar në kryerjen e detyrave të saj që do t'i siguronin investitorit përmbushjen e këtyre kërkesave para se objektet të lëshohen për banim.

Pra të gjitha objektet të cilat veçse kanë filluar të shfrytëzohen për banim pa u pajisur me certifikatë përdorimi, nuk e kanë kaluar fazën e kontrolluese dhe nuk iu është bërë verifikimi i cili vërteton se objekti është i sigurt për banim. Blerësit e këtyre ndërtesave nuk kanë dokument pronësie dhe nuk mund të bëhen pronarë legjitim të pronave të blera, për pasojë nuk mund t'i shesin pronat e tyre, nuk mund t'i tjetërsojnë apo nuk mund t'i përdorin si siguri financiare (hipotekë). Rrjedhimisht edhe vlera financiare e tyre mund të jetë më e ulët, do të thotë një pronë e cila ka fletë poseduese potencialisht ka vlerë më të lartë financiare në treg pasi që shitja e saj mund të realizohet në mënyrë formale.

### **Komuna ka dështuar të fuqizojë mekanizmat për t'u siguruar që inspektimi final dhe certifikata e përdorimit arrijnë efektet e tyre**

Pasi që investitori të përfundoj të gjitha fazat e ndërtimit të objektit, bënë kërkesë për inspektim final në Drejtorinë e Inspektionit. Pas pranimi të kërkesës, inspekcioni del në vend ndërtim dhe bën inspektimin final të objekteve, në mënyrë që pastaj pala të mund të procedoj tutje me aplikim për certifikatë të përdorimit tek Drejtoria e Urbanizmit. Kjo ndarje e detyrave mes drejtorive nuk është e definuar qartë, por më tepër është praktikë se si këto drejtori funksionojnë aktualisht. Për më tepër, këto drejtori nuk kanë vendosur as një komunikim të mirëfilltë mes tyre, duke pasur parasysh që janë pjesë e një institucioni dhe objektivat do të duhej të ishin të përbashkëta. Një tregues për mungesë bashkëpunimi dhe komunikimi është se kur investitori bën kërkesë për pajisje me certifikatë të përdorimit, drejtoria e urbanizmit e merr dosjen e inspektimit final nga investitori e jo nga drejtoria e inspektionit.

Për të vlerësuar se si funksionon procesi i pajisjes me certifikatë përdorimi, ne kemi marrë 15 mostra për objekte që tashmë janë pajisur me të. Ne kemi evidentuar që edhe inspektimi final edhe pajisja me certifikatë të përdorimit janë zhvilluar më shumë si procese formale apo për të plotësuar dy kërkesa.

Raporti i inspektimit final përmban informata lidhur me testet e materialeve ndërtimore, certifikatat e materialeve, matjet gjeodezike, elaboratet etj, si dhe në këtë raport theksohet se projekti ndërtimor është zhvilluar sipas lejes së lëshuar të ndërtimit, duke u referuar në raportet e inspektimeve të fazave paraprake. Informatat e prezantuara në këtë raport janë komplet dokumente që janë prezantuar nga investitori me anë të ekipit mbikëqyrës, mirëpo këto raporte nuk përmbajnë dëshmi sa i përket konfirmimit ose përfshirjes së Komunës në verifikimin e saktësisë së këtyre informatave.

Për më tepër, inspektimi final nuk adreson pjesët që janë të matshme me sy si p.sh: vend parkingjet nëntokësore, depot, parkingjet e jashtme, pjesa e gjelbërimit, qasja emergjente dhe ajo për persona me aftësi të kufizuar.

Në raportin e inspektimit final thuhet se është kryer inspektimi final vizual, janë larguar mbeturinat nga vend ndërtimi dhe punët ndërtimore në objekt kanë përfunduar. Në dosjen e inspektimit final jo çdo herë ka foto të gjendjes së realizimit të projektit në momentin kur kryhet ky inspektim.

Pasi që palës i lëshohet raporti i inspektimit final me përgjigje pozitive, pala duhet të aplikoj në Drejtorinë e Urbanizimit për t'u pajisur me certifikatë të përdorimit. Mirëpo, aplikimi për certifikatë të përdorimit pastaj është në vullnetin e investitorit dhe Komuna nuk ka ndonjë praktikë apo kërkesë se si t'i motivoj apo edhe t'i obligoj investitorët që të aplikojnë për certifikatë të përdorimit. Për më tepër, Drejtoria e Urbanizimit nuk mban as të dhëna se cilat ndërtime i janë nënshtruar inspektimit final dhe janë të gatshme për certifikatë të përdorimit, e që të njëjtat shumë lehtë mund t'i merr nga Drejtoria e Inspektionit.

Nëse poseduesi i lejes së ndërtimit aplikon për certifikatë të përdorimit do duhej që të paguaj të gjitha borxhet ndaj Komunës sa i përket lejes së lëshuar për projektin ndërtimor përkatës, në mënyrë që t'i lëshohet certifikata e përdorimit. Praktika e ndarjes së pagesës për leje të ndërtimit në këste dhe kushtëzimi i lëshimit të certifikatës së përdorimit me përmbushjen e komplet obligimit, nuk i ka shërbyer



procesit të pajisjes me certifikatë të përdorimit. Kjo sepse investitori nuk ka asnjë interes të aplikoj për certifikatë pasi që i duhet të paguaj të gjitha borxhet dhe nuk ka asnjë pengesë për të vazhduar me shitjen e pronave (banesave) edhe në rast se nuk pajiset me certifikatë të përdorimit.

Mirëpo edhe ata posedues të lejes së ndërtimit që në baza vullnetare janë më të përgjegjshëm dhe aplikojnë për certifikatë të përdorimit, po ashtu i nënshtrohen një procesi shumë formal nga Drejtoria e Urbanizmit për verifikimin e gjendjes reale. Prosesi i lëshimit të certifikatës së përdorimit është shumë i përgjithësuar dhe procesi i certifikimit nuk përmban informacione që tregojnë nëse ndërtimi është bërë sipas rregulloreve teknike në fuqi. Informacionet që janë në vendimin për certifikatën e përdorimit, i referohen informacioneve dhe dokumenteve ekzistuese në dosjen e inspektimit final, por si dokument nuk shton asnjë informacion sa i përket realizimit të objektit. Lëshimi i certifikatës së përdorimit edhe pse bëhet si hap i ndarë nga inspektimi final, përsëri nuk ka asnjë vlerë shtesë në kontrollin e cilësisë dhe sigurisë së ndërtimit apo në konfirmimin e përmbushjes së kriterëve teknike të ndërtimit.

Për të matur efektin e inspektimeve finale dhe rolin e certifikatës së përdorimit ne kemi bërë ekzaminime fizike të mostrave të përzgjedhura. Nga 15 mostrat e analizuara të cilat kishin certifikatë përdorimi, kemi vizituar pesë, 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 yni në këto vizita, ishin pjesët që mund të identifikohen lehtë edhe pas përfundimit të ndërtimit, siç janë: gjelbërimi (drunjtë) në hapësirën e oborrit të ndërtesës banesore, këndi i lojërave për fëmijë, numri i parkingjeve dhe depove si dhe shënjimi i tyre (pa përfshirë llogaritjen e sipërfaqes së tyre).

Tabela 11: Gjendja në terren krahësuar me lejen e lëshuar

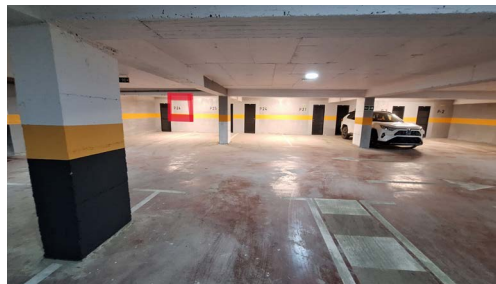
	Kërkesat në leje		Total garazhe sipas lejes	Total garazhe të ndërtuara	Diferenca e garazheve në mes lejes dhe realizimit
Rasti 1	Lam A1/2: Bodrumi -1 ka 28 garazhe	Lam A2/2: Bodrumi - 2 ka 40 garazhe	68	58	10
Rasti 2	Bodrumi -1 ka 11 garazhe	Bodrumi - 2 ka 14 garazhe dhe bodrumi -1 ka 14 garazhe	39	26	13

Siç e shohim nga tabela më lart, në dy nga pesë rastet e vizituara është identifikuar se kishte më pak garazhe të ndërtuara (parkingje të brendshme) se sa ishin miratuar në lejen e ndërtimit, përkundër kësaj, këto ndërtime ishin pajisur me certifikatë përdorimi dhe inspektimi final nuk kishte identifikuar këto diferenca fare.

Foto 4: situata e identifikuar nga ekipi i auditimit gjatë ekzaminimit fizik



Rasti 1



Rasti 2

Gjatë ekzaminimit fizik në terren është evidentuar se diferenca e garazheve të pa ndërtuara ishte zëvendësuar me lokale afariste në të dy rastet.

Foto 5: Foto nga gjendja ekzistuese në kohën e vizitave nga ekipi i auditimit

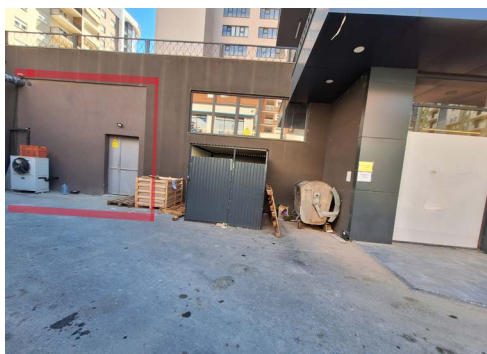
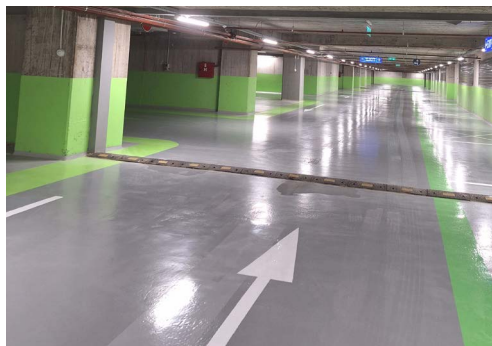


Foto 6 (më poshtë): Këto foto ishin në dosjet e inspektimit final të bëra nga inspekcioni, por që nuk është përmendur se ndërtimi ka dallim nga leja e ndërtimit. Ky dallim ishte përmendur edhe në matjet gjeodezike.



### Rasti 3:

Foto 7: Parkingje të pa shënuara



Një rast tjetër kishte katër bodrume me parkingje të pa shënuara ani pse një gjë e tillë është kërkesë për finalizim të ndërtimit. Kjo nuk ishte evidentuar në raportin e inspektimit final e as në vendimin për lëshim të certifikatës së përdorimit.

Përveç rasteve të lartpërmendura ku kemi identifikuar ndryshime dhe diferenca të gjendjes ekzistuese kundrejt lejes së lëshuar, ne kemi evidentuar edhe raste ku gjendja reale përkonte me lejen e lëshuar.

Shembull i mirë: Ndërtimi kishte gjelbërimin (drunjtë) në hapësirën e oborrit të ndërtesës banesore, këndin e lojërave për fëmijë, numrin dhe shënjimin e parkingjeve dhe depove në përputhje me lejen ndërtimore.

*Foto 8: Shembuj të mirë të identifikuar nga vizitat e auditorëve në terren*



Gjendja e treguar më lartë, tregon se për t'u realizuar një projekt mirë dhe në përputhje me lejen e ndërtimit kryesisht varet se sa i përgjegjshëm është investitori, pasi që ndikimi i inspektimit final dhe procesit të pajisjes me certifikatë të përdorimit nuk duket të ketë pasur ndonjë ndikim. Mungesa e ndarjes së përgjegjësive dhe detyrave dhe mungesa e llogaridhënies për secilën hallkë të procesit, ka rezultuar që procesi i inspektimit final dhe pajisjes me

certifikatë të përdorimit të jetë proces formal dhe të lihet në dorën e investitorëve të jenë apo jo të përgjegjshëm.

### **Vonesa të gjata në procesin e pajisjes me certifikatë përdorimi**

*Komuna duhet që pas kërkesave për inspektim nga poseduesi i lejes së ndërtimit, në kohë optimale të kryej inspektimin e faza të ndërtuara, apo më së largu shtatë ditë nga data e njoftimit të pranuar. Nëse inspektimi final jep dritën e gjelbër që ndërtimi është bërë sipas kushteve të ndërtimit, organi kompetent lëshon certifikatën e përdorimit brenda 30 ditëve prej ditës së pranimin të dokumentacionit.*

Pasi që investitori të këtë përfunduar të gjitha fazat e ndërtimit, mbeten vetëm edhe dy hapa të fundit, e që janë inspektimi final i cili përfundohet nga inspekcioni i Komunës dhe pajisja me certifikatë të përdorimit të cilën e lëshon Drejtoria e Urbanizmit. Të dyja këto procese kanë një afat të caktuar brenda së cilit investitori do të duhej të aplikojë. Koha për këto dy procese do të duhej të zgjaste maksimalisht gjashtë javë. Mirëpo, nga analizimi i mostrave të audituara ne kemi evidentuar që ky afat nuk respektohet në asnjërin nga këta hapa.

Nga momenti kur investitori paraqet kërkesën për inspektim final deri në realizimin e inspektimit final, për 15 mostrat e audituara vonesa është mesatarisht 238 ditë përderisa do të duhej të bëhej brenda shtatë ditëve, ndërsa nga aplikimi për certifikatë përdorimi deri në pajisje me certifikatë, vonesa mesatare është 165 ditë përderisa afati i përcaktuar për këtë proces është 30 ditë. Pra, komplet procesi për përfundimin e dy hapave të procesit zgjat mesatarisht mbi 400 ditë.

Tabela 12. Vonesat për inspektimin final dhe pajisjen me certifikatë përdorimi

Data e kërkesës për inspektim final	Data e inspektimit final	Vonesat në ditë	Kërkesa për certifikatë përdorimi	Data e pajisjes me certifikatë	Vonesat në ditë
1/2/2022	15/12/2022	340	20/01/2023	13/07/2023	144
20/11/2022	13/01/2023	47	26/01/2023	3/3/2023	6
14/03/2023	28/03/2023	7	31/03/2023	31/10/2023	184
17/08/2023	1/10/2023	38	10/11/2023	18/12/2023	8
4/2/2021	27/10/2021	258	12/5/2022	1/10/2023	477
10/10/2020	28/10/2022	741	14/11/2022	23/01/2023	40
14/12/2021	15/12/2021	N/A	20/01/2022	12/4/2022	52
27/01/2021	26/11/2021	296	3/3/2022	9/6/2022	68
10/12/2021	13/10/2022	300	14/10/2022	27/10/2022	N/A
7/11/2021	16/11/2022	367	24/11/2022	15/12/2022	N/A
17/08/2019	19/06/2020	300	12/11/2021	25/11/2021	N/A
30/12/2019	7/2/2020	32	16/09/2020	21/05/2021	217
8/7/2020	18/01/2021	187	20/10/2020	18/04/2021	150
8/7/2020	18/01/2021	187	20/10/2020	18/04/2021	150
	N/A		23/08/2022	23/01/2024	488
Mesatarja e vonesës		238	Mesatarja e vonesës		165

Përveç vonesave të identifikuara në dy hapat e fundit të procesit pas përfundimit të ndërtimit, ne kemi matur edhe kohëzgjatjen e procesit si tërësi (për 15 mostra) nga lëshimi i lejeve të ndërtimit e deri në pajisje me certifikatë të përdorimit, ku edhe përmbyllet komplet projekti ndërtimor dhe në të gjithë hapat e këtij procesi kishte vonesa të theksuara.

Tabela në vijim paraqet kohën që ka marrë procesi nga lëshimi i lejes së ndërtimit e deri te certifikata e përdorimit. Kjo duke matur periudhën prej datës së lëshimit të lejes së ndërtimit e deri në datën e lëshimit të certifikatës së përdorimit. Për 15 mostrat e audituara, koha më e shkurtë që një objekt ishte pajisur me certifikatë të përdorimit ishte 19 muaj nga data e lëshimit të lejes, ndërsa koha më e gjatë ishte

165 muaj nga momenti i lëshimit të lejes, ndërsa mesatarisht kohëzgjatja për 15 mostrat ishte 80 muaj apo afër shtatë vite.

*Tabela 13. Kohëzgjatja për pajisje me certifikatë përdorimi që nga momenti i lëshimit të lejes për ndërtim*

Nr. i mostrës	Data e lëshimit të lejes	Data e pajisjes me certifikatë të përdorimit	Kohëzgjatja e tërë procesit në muaj
1	19/03/2018	13/07/2023	64
2	29/07/2021	3/3/2023	19
3	26/09/2013	31/10/2023	121
4	15/01/2020	18/12/2023	47
5	9/6/2015	1/10/2023	99
6	2/2/2017	23/01/2023	72
7	7/12/2010	12/4/2022	136
8	11/9/2014	9/6/2022	93
9	27/11/2018	27/10/2022	47
10	15/12/2014	15/12/2022	96
11	22/01/2018	25/11/2021	46
12	12/10/2016	21/05/2021	55
13	28/10/2013	18/04/2021	90
14	14/11/2016	18/04/2021	53
15	22/04/2010	23/01/2024	165
Mesatarja e kohëzgjatjes në muaj			80

Nga tabela më sipër vërehet që pas vitit 2020 ka filluar të zvogëlohet vonesa në lëshimin e certifikatave të përdorimit nga dita e dhënies së lejes për ndërtim. Kjo për arsye se Komuna ka ndryshuar praktikën e inspektimeve duke transferuar inspektimet tek investitori, përderisa deri në vitin 2017, inspektimet bëheshin nga Komuna. Prandaj punët ndërtimore që janë realizuar pas vitit 2017 i janë nënshtruar praktikës së re të inspektimeve duke u kryer direkt nga ana e investitorëve e cila edhe ka ndikuar në përshejtim të procesit të inspektimit. Përderisa para vitit

2017 inspektimet e gjitha fazave ndërtimore ishin të obligueshme të kryhen nga ana e Komunës. Gjithashtu ka ndryshuar edhe praktikën e ndërrimit të destinimit të tokës, i cili bëhet para se pala të pajiset me leje të ndërtimit.

Deri te këto vonesa ka ardhur si rezultat i mos definimit të parcelave (ndarja dhe bashkimi) dhe mos rregullimit i çështjeve pronësore në parcelat ku realizohet ndërtimit. Po ashtu, mos pagesa e tarifave administrative me kohë dhe mungesa e inspektimeve gjatë realizimit të ndërtimit ndikon që poseduesit e lejeve ndërtimore mos të aplikojnë për pajisje me certifikatë përdorimi. Ndërsa në hapin e fundit të procesit që është pajisja me certifikatë të përdorimit, mungesa e mekanizmave që Komuna të obligoj investitorin që të raportoj për secilën fazë të ndërtimit në kohën kur ka ndodhë ndërtimi, ka ndikuar që të ketë vonesa në finalizimin e procesit dhe pajisjes me certifikatë të përdorimit.

Si rezultat i këtyre, një numër i madh i objekteve mbesin pa certifikatë përdorimi duke mos ofruar kështu siguri për jetesë për banorët e atyre objekteve dhe duke mos u dhënë të drejtë pronësore të pronave të tyre.

Përveç arsyeve të përmendura përgjatë këtij raporti se pse numri i certifikatave të përdorimit është kaq i ulët, një arsye tjetër është edhe se Komuna nuk e pajis me certifikatë të përdorimit investitorin pa i përmbushur obligimet financiare që ka ndaj Komunës, e që janë taksa dhe tarifa që përcaktohen para lëshimit të lejes së ndërtimit.

Obligimet që krijohen para lëshimit të lejes së ndërtimit, përbëhen nga taksa administrative për leje ndërtimore edhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës dhe tarifa për ndikimin në infrastrukturë, e të cilat kalkuloohen individualisht për secilën leje që lëshohet nga Komuna. Pas kalkulimit ftohet pala për nënshkrimin e marrëveshjes, ku mund të ndajë shumën në 3-4 këste, varësisht nga lartësia e shumës për pagesë. Arsyeja pse i ofrohet kjo mundësi investitorit është për të ia lehtësuar peshën financiare pasi që shuma që kërkohet të paguhet është zakonisht në vlera të mëdha. Kësti i parë sipas vendimit duhet të paguhet brenda afatit prej pesë ditësh pas marrjes së aktvendimit në mënyrë që investitori të marrë lejen për ndërtim. Kësti i dytë duhet të paguhet deri në gjashtë muaj pas ditës së pagesës së këstit të parë, kësti i tretë brenda afatit prej 12 muajsh pas ditës së pagesës së këstit të parë, ndërsa kësti i katërt brenda afatit prej 18 muajsh pas ditës së pagesës së këstit të parë. Mirëpo, pavarësisht këtyre afateve, këstet



nuk paguhen me kohë dhe Komuna nuk ka ndonjë mekanizëm funksional me anë të së cilit imponon investitorët të bëjnë pagesën e të gjitha kësteve.

Ne kemi analizuar 192 këste (48 mostra të lejeve ndërtimore me nga katër këste) dhe kemi identifikuar se vonesa në pagesë kishin 94 sosh, ku vonesat janë nga një deri në 366 ditë apo një vit. Shumat e këtyre vonesave variojnë nga 36,641€ vlera më e vogël deri në 261,321€ vlera më e lartë e këstit. Ndërsa, nga pjesa e mbetur (98) e kësteve, 51 janë paguar me kohë, 18 janë shkuar në përmbarrim, 20 ka ende kohë për t'u paguar, gjashtë prej tyre nuk kanë dëshmi të pagesës dhe tri nuk kanë për t'u paguar fare për shkak të pezullimit të lejes. Për detaje referohuni në shtojcën II. Komuna kishte refuzuar vetëm një rast të lejes ndërtimore si pasojë e mos pagesës së kësteve, ani pse do duhej të anulonte të gjitha rastet që kishin vonesa.

Ani pse Komuna ka disa mundësi se si mund të inkasoj këto mjetet para se të vije koha për të bërë kërkesën për t'u pajisur me certifikatë të përdorimit, kjo e fundit rrallëherë i ka shfrytëzuar.

Disa nga mënyrat se si mund të inkasoj këto mjete me kohë, janë:

- të siguroj se investitori e respekton marrëveshjen për pagesë që bëhet para lëshimit të lejes së ndërtimit dhe aty janë të cekura afatet për pagesa për secilin kësht;
- të ekzekutoj sigurinë e ekzekutimit për shumat e kësteve të mbetura; dhe
- të inkasoj shumat e borxheve të mbetura përmes përmbarruesit.

Komuna nuk ka siguruar ndonjë mekanizëm që të bëjë investitorët që të respektojnë marrëveshjen për pagesën e kësteve me kohë në baza vullnetare, nuk ka praktikuar as tërheqjen e sigurisë së ekzekutimit dhe vetëm në shtatë raste nga 44 mostrat me vonesa i ka dërguar tek përmbarruesi.

Tarifa dhe taksa e densitetit janë dy vlera të obligueshme për pagesë, ndërsa **Tarifa për ndikim në infrastrukturë** - bëhet përmes një marrëveshje ndërmjet aplikuesit për leje ndërtimore dhe Komunës. Kjo marrëveshje është opsionale për aplikuesin i cili mund të zgjedh të ndërtoj infrastrukturën vet përcjellëse apo të paguajë tarifën e kalkuluar nga Komuna.

Ndërtimi i infrastrukturës përfshinë ndërtim apo zgjerim të rrugëve publike, kyçje në rrugët publike, ndriçim i rrugëve, trotuare, zgjerim i shtrirjes dhe/ose kapacitetit të rrjetit ekzistues të ujësjellësit publik, të furnizimit me energji elektrike, ujërave atmosferike, etj.

Nga 48 mostrat e audituara, 21 kishin marrëveshje që investitori të ndërtojë infrastrukturën përcjellëse, ndërsa 27 kishin zgjedhur për të paguar taksën për ndërtim të infrastrukturës. Pavarësisht që Komuna ofron mundësinë që investitori të bëjë ndërtimin e infrastrukturës, ajo nuk ka mekanizëm që të sigurohet se kjo infrastrukturë është ndërtuar në të vërtetë. Në marrëveshje nuk specifikohet qartë dhe saktë çka do të ndërtohet, kur dhe si do të duket pjesa ndërtimit e ndërtuar e infrastrukturës përcjellëse. Nga vizitat tona në terren për të ekzaminuar ndërtimin e kësaj infrastrukture, ne nuk na është dëshmuar nëse infrastruktura përcjellëse është ndërtuar apo cila pjesë e ndërtimit hyn në infrastrukturën përcjellëse. Ekzaminimi fizik është bërë për mostrat që ka përfunduar ndërtimi, pasi që në të mund të kishim pasqyrën e qartë të infrastrukturës përcjellëse të ndërtuar.

Mekanizmi i fundit se si Komuna sigurohet për inkasimin e mjeteve nga tarifa dhe këto taksa është se ajo nuk e pajis investitorin me certifikatë të përdorimit para se ky i fundit të përmbushë obligimet dhe kjo është metoda kryesore dhe më e shpeshtë që Komuna e shfrytëzon.

KONKLUZIONEN

04

## 4. Konkluzionet

Komuna e Prishtinës nuk kishte vendosur procedura të qarta dhe të standardizuara sa i përket procesit të ndërtimeve të larta, që nga procesi i lëshimit të lejeve të ndërtimit e deri tek pajisja me certifikatë të përdorimit. Ani pse disa procese janë funksionale ato nuk kanë siguruar çdo herë efikasitet as efektivitet në përmbylljen e këtij cikli. Për më tepër nuk kishte funksionalizuar as sistemin e-leja, e cila do t'i mundësonte efikasitet në proces dhe rrjedhimisht identifikimin e hallkave ku janë mangësitë më të mëdha.

Mos hartimi i planeve të detajuara rregulluese për çdo zonë dhe zëvendësimi i tyre me kushte ndërtimore, ka rezultuar që Komuna mos të siguroj edhe plotësimin e infrastrukturës së planifikuar për ofrimin e shërbimeve publike kundrejt qytetarëve të saj. Numri i çerdheve, shkollave të ulëta dhe të mesme, Qendrat e Mjekësisë Familjare, transporti publik, etj, nuk ishte rritur në përputhje me rritjen e ndërtimeve të larta, rrjedhimisht institucionet ekzistuese mbingarkohen si dhe qytetarët e zonave të caktuara duhet t'i marrin këto shërbime në zona tjera të qytetit.

Mungesa e kontrolleve gjatë lëshimit të lejeve ndërtimore ka ndikuar që jo çdo kërkesë apo investitor të trajtohet njëjtë. Disa investitorëve iu është kërkuar rregullimi i parcelave, ndërrimi i destinimit të tokës, marrja e pëlqimeve nga Ndërmarrjet Publike përkatëse para se t'i lëshohet leja ndërtimore si dhe kohëzgjatja për trajnimin e kërkesës ishte tej zgjatur e në tri raste kërkesa edhe u i ishte refuzuar, ndërsa kishte investitor me po të njëjtat çështje por që lejet iu ishin dhënë pa ju kërkuar korigjimin e tyre. Mos zbatimi i standardit të njëjtë për të aprovuar apo refuzuar kërkesat për leje ndërtimore dhe lënia e vendimmarrjes në kompetencën e zyrtarit mund të ndikojë negativisht në reputacionit e Komunës.

Lëshimi i lejeve të ndërtimit pa rregulluar parcelat dhe pa ndërruar destinimin e tokës bujqësore rrezikon që të mos mbrohen tokat bujqësore dhe njëkohësisht të mbingarkohet qyteti me ndërtime të cilat nuk përkojnë me planet rregulluese, të mbingarkohet komunikacionit si dhe të ndotet ajri. Rrjedhimisht lënia e mundësisë që zyrtarët të luajnë rolin e ndërmjetësuesit mes investitorit dhe pronarëve të

tokave lë vend për subjektivizëm të zyrtarit. Kjo metodë përkon më shumë me interesat e investitorëve se sa me interesat e përgjithshme të qytetarëve.

Mos rregullimi i parcelave përmes planeve rregulluese të detajuara ka ndikuar që të rritet numri i etazhiteve rrjedhimisht që ndërtesat të kenë rritje të sipërfaqes edhe deri në 56% më shumë se sa ishte paraparë në kushtet ndërtimore e deri në katër kate më shumë se planet urbane. Rritja e etazhiteve aty këtu ka rezultuar me ndryshimin e pamjes së qytetit, në pengesë të ndriçimit dhe diellëzimi të e ndërtesave, si dhe në sfida të mundshme që lidhen me sigurinë dhe mbijetesën në rast të emergjencave.

Mos vendosja e një kërkesë për investitorin që të ofroj një plan kohor për realizimin dhe përfundimin e një projekti para lëshimit të lejeve ndërtimore, ndikon që Komuna mos të ketë informacione se në cilat faza të punimeve ndërtimore ndodhen objektet. Mos vendosja e një mekanizmi llogaridhënës, lë hapësirë që poseduesi i lejes mos të përfundojë asnjëherë projektin, rrjedhimisht të pengoj dhe dëmtoj infrastrukturën dhe objektet për rreth.

Mos themelimi i një procesi ku inspektimet do të ishin të rregullta dhe profesionale nga ana e Komunës dhe lënia e gjitha inspektimeve (përveç inspektimit final) në dorën e investitorit, ka rezultuar që disa ndërtime mos të jenë në përputhje me projektin për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit. Devijimet nuk janë identifikuar as gjatë procesit e as në inspektimin final, përderisa ishin lehtë të dukshme edhe me syrin e lirë, p.sh. garazhe dhe hapësira afariste. Ndërsa në raste të mundshme ku do të kishte nevojë për korrigjime thelbësore, p.sh ka devijime të theksuara nga projekti ndërtimor, nuk përdoren materialet e duhura apo kur ndërtimi nuk është cilësor, kjo fazë do të ishte shume e vonshme për të ndërhyrë. Rolin dhe rëndësinë e pa zëvendësueshme të inspektimeve nga ana e Komunës e dëshmon më së miri edhe fakti se nga mostrat tona, ishin bërë vetëm shtatë vizita ad-hoc dhe në të gjitha ishin identifikuar mangësi.

Numri i certifikatave të përdorimit krahasuar me numrin e lejeve të lëshuara është shumë i ulët, pra për vitet 2021-2023, raporti mes certifikatave dhe lejeve ishte një certifikatë për shtatë leje të lëshuara. Disa nga faktorët që kanë i kanë kontribuar këtij numri të ulët të certifikatave të përdorimit janë:

- kushti për t'u pajisur me certifikatë të përdorimit është përmbushja e gjitha obligimeve financiare ndaj Komunës për lejen e ndërtimit për të cilën kërkon certifikatë, shtu kësaj se mungesa e certifikatës së përdorimit nuk i paraqet asnjë pengesë investitori që t'i shesë njësitë banesore apo lokalet afariste që ka ndërtuar, pra nuk ka asnjë motiv për t'u pajisur me këtë certifikatë;
- mungesa e mekanizmave të Komunës që obligon poseduesit e lejes të aplikojnë për pajisje me certifikatë të përdorimit;
- burokracia në procesin e pajisjes me certifikatë përdorimi; dhe
- vonesat në përgjigjet e Komunës ndaj kërkesave për inspektim final dhe për pajisje me certifikatë përdorimi.

Numri kaq i ulët i certifikatave të përdorimit, apo edhe ato ku kanë certifikata por që inspektimi final dhe vendimi për lëshim të certifikatës së përdorimit janë bërë vetëm si procese formale dhe pa ndonjë kontroll të detajuar, rrezikon që objektet e ndërtuara mos të jenë të sigurta për banim e as të cilësisë së duhur. Megjithatë, objektet e njëjta shiten dhe përdoren nga qytetarët për banim dhe afarizëm por që nuk mund t'i kenë me fleta poseduese rrjedhimisht blerësit mos të kenë siguri për pronat e tyre qoftë në aspektin e ndërtimi, qoftë në aspektin e të drejtës së pronës.

REKOMANDIMET

05

## 5. Rekomandimet

Në mënyrë që Komuna e Prishtinës të menaxhoj më mirë procesin e ndërtimeve të kategorisë së dytë (ndërtimeve të larta) dhe të jetë sa me efikase në lëshimin e lejeve të ndërtimit dhe certifikatave të përdorimit dhe pro aktive në ofrimin e sigurisë dhe sigurimin e cilësisë, ne rekomandojmë:

- të hartoj planet detaje rregulluese për të gjitha zonat ndërtimore të qytetit, që sigurojnë rregullimin e parcelave, destinimin e tokave dhe mënyrën e kompensimit të tokave;
- të shtojë kontrollet dhe të bëjë ndarje të qartë të detyrave në procesin e lëshimit të lejeve, për të siguruar trajtim të barabartë për çdo investitor;
- të bëjë ndarjen e qartë të detyrave dhe përgjegjësiave mes drejtorisë së inspektionit dhe urbanizmit, e rrjedhimisht të dihet se kush për çfarë është llogaridhënës;
- themelimin e mekanizmave që identifikon fazat e domosdoshme për inspektim, duke siguruar shpërndarje të drejtë të detyrave dhe cilësi në inspektim;
- të rris angazhimin për t'u siguruar se inspektimet e realizuara nga ekipet e angazhuara nga investitorët, janë profesionale dhe të mbështetura me dëshmi. Për më tepër të krijoj mekanizëm i cili kërkon që inspektimet e bëra të aprovohen nga Komuna, para se të konsiderohen të përfunduara;
- të rris angazhimin në parandalimin e vonesave në inkasimin e obligimeve financiare nga investitorët, rrjedhimisht mos të bëhet kjo shkak për demotivimin e investitorit për të kërkuar pajisjen me certifikatë të përdorimit; dhe
- të funksionalizoj sistemin e-leja i cili mundëson përcjelljen e tërë procesit nga lëshimi i lejes e deri në certifikatë të përdorimit, i cili i mundëson edhe identifikimin e vonesa dhe mangësive potenciale.





# Shtojca I: Kriteret, fushëveprimi dhe metodologjia auditimit

## Problemi i auditimit

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

Çështja e parregullsive për sa i përket ndërtimeve të larta është raportuar në vazhdimësi nga ana e mediave, organizatave të ndryshme, ekspertë të fushës së ndërtimtarisë dhe arkitekturës, por edhe vetë personat përgjegjës për menaxhimin e sektorit të ndërtimeve të cilët 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 pranimeve teknike dhe mos pajisja me certifikata të përdorimit për pronarët;
- 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 Kodit të ndërtimit;
- Mungesa e kontrollit të cilësisë dhe siguria e qytetarëve; dhe
- Mos respektimi i kërkesave dhe rregullave teknike gjatë ndërtimit etj.

Problemi kryesor që haset në procesin e ndërtimeve të larta dhe që lidhen direkt me cilësinë e jetës së banorëve është mungesa e certifikatave të përdorimit për këto banesa<sup>28</sup>. 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 ndërtimin përkatës. Përveç çështjes së sigurisë, mos pajisja me certifikata të përdorimit për pronarët e këtyre njësive banesore, i pa mundëson atyre 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 se vet, apo përdorimin e asaj prone si siguri financiare sikurse është hipoteka. Problem zingjiror në këtë fushë është identifikuar edhe mungesa e inspektimeve të shpeshta. Se sa serioze dhe shqetësuese është dukuria e mos pajisjes me certifikata të përdorimit tregojnë statistikatat që përgjatë periudhës 2014-2023, në Komunën e Prishtinës janë lëshuar 1,601 leje të ndërtimit, përderisa ekzistojnë vetëm 147 certifikata të përdorimit.

Po ashtu, njohësit e ndërtimtarisë dhe arkitekturës cilësojnë se ndërtesat e ndërtuara pas luftës në Kosovë janë kryesisht të pasigurta në raste të lëkundjeve të tokës<sup>29</sup>. 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. Ata 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 për përdorim.

Këta të fundit vlerësojnë se në aspektin e inspektimit sipas asaj që zbatohet sot është i pamjaftueshëm duke u lidhur në numrin e vogël të personelit dhe me pamundësinë e përfshirjes së të gjitha objekteve në të gjitha pozicionet gjatë ndërtimit, që është e rëndësishë së veçantë.

---

28 <https://fakteplus.net/komuna-po-i-mban-peng-qytetaret/> <https://gazetabolic.com/nuk-do-mund-te-hyhet-ne-banesa-me-pa-e-kryer-pranimin-teknik/>

29 <https://kallxo.com/lajm/rreshqitje-dheu-ne-prishtine-komuna-punimet-jane-duke-u-zhvilluar-sipas-lejes-se-ndertimit/>

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 nga viti 2012, mirëpo deri më tani ndërtimi vazhdon në gjithë territorin e Republikës së Kosovës pa këtë kod.

Po ashtu, janë raportuar shqetësime sa i përket sigurisë së ndërtimit dhe jetës së qytetarëve ku ka pasur edhe raste të rrëshqitjes së dheut të cilat janë shqetësuese<sup>30</sup>. Dëmtimi i objekteve dhe shtëpive private për rreth, gjatë procesit të ndërtimeve të larta është një tjetër problematikë shqetësuese për qytetarët<sup>31</sup>. 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, ndriçimi, komunikacioni dhe kushtet tjera për arritjen e një standardi jetësor më të lartë për banorët<sup>32</sup>.

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

Janë shumë faktorë zingjirorë që ndikojnë në gjendjen aktuale në të cilën është situata me ndërtimet. Duke filluar 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.

30 <https://ekonomia.info/sq/opinion/si-po-i-traitojme-ndertimet-ne-kosove> <https://telegrafi.com/inspeksioni-nderpret-punimet-ne-objektin-qe-shkaktoi-rreshqitjen-e-dheut-ne-prishtine/>

31 <https://insajderi.org/a-ka-kryetar-kjo-prishtine-e-shkrete-problemet-e-qytetareve-nga-ndertimi-i-objekteve-ne-kryeqytet/>

32 <https://www.albinfo.at/sa-jane-te-sigurta-ndertimet-ne-prishtine/>

## 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.

## Drejtoritë në Komunë dhe përgjegjësitë kryesore të tyre:

### 1. Drejtoria për Planifikim Strategjik:

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

### 2. Drejtoria e Urbanizmit

- Përgatit dhe ofron informacione bazë dhe dokumente për përgatitjen, miratimin e dokumentacionit teknik për leje të ndërtimit;

- 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;
- Përcakton kushtet e ndërtimit, në harmoni me Ligjin e ndërtimit;
- Lëshon leje të ndërtimit për të gjitha llojet e objekteve që përcakton ligji në kompetencë të Komunës;
- Kontrollon dokumentacionin teknik në harmoni me ligjet ndërtimore, standardet, dokumentacionet urbanistike në fuqi, si dhe me rregulloren dhe Manualin për legalizim;
- Propozon krijimin e zonave të tokës së ndërtimit dhe përpunon lokacionet për dhënien e tokës në shfrytëzim; dhe
- Jep leje për përdorimin e objekteve të përfunduara.

### 3. Drejtoria e Inspektionit

- Përcjellë procesin e ndërtimeve, ndryshimeve, shndërrimeve, si dhe rrënimit të objekteve;
- Inspekton dokumentacionin teknik (projektet e ndërtimit, lejet e ndërtimit, inspektimin final të vend ndërtimit);
- Inspekton procesin e ndërtimit në të gjitha fazat dhe verifikon përputhshmërinë me dokumentacionin ndërtimor;
- Sigurohet që janë ndërmarrë masat adekuate të sigurisë së objekteve në ndërtim, objekteve të tjera përreth dhe komunikacionit;
- 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;
- Merr vendime për ndërprerjen e ndërtimit, në rast t]ë mospërputhjeve me kërkesat e lejes ndërtimore; dhe
- Merr vendime për rrënimin e objekteve të ndërtimit, në rast të mospërputhjes me kërkesat e lejes ndërtim.

## Pyetjet e auditimit

Për të iu përgjigjur objektivit të auditimit kemi parashtruar pyetjet dhe nën pyetjet e auditimit si në vijim:

### 1. A siguron Komuna së lejet e ndërtimit janë dhënë në mënyrë efektive dhe efektive si dhe në përputhje me planifikimet hapësinore?

- 1.1 A është siguruar në mënyrë efektive se kushtet e ndërtimit janë në përputhje me planifikimet hapësinore të përgjithshme të nivelit lokal?
- 1.2 A ka komuna procedura efektive dhe efektive për të trajtuar aprovimin apo refuzimin e lejes ndërtimore?

### 2. A është siguruar Komuna në mënyrë efektive dhe efektive që objektet e ndërtuara janë cilësore dhe ofrojnë siguri për përdorim?

- 2.1 Si kryhen inspektimet gjatë fazave të ndryshme të ndërtimit për të garantuar cilësi dhe siguri për lejet e dhëna për ndërtime të larta?
- 2.2 A monitorohen të gjitha protokollet e inspektimit për përfundimin e fazave të ndryshme të ndërtimit për sigurimin e respektimit të standardeve të ndërtimit?
- 2.3 A janë lëshuar certifikatat e përdorimit pas inspektimeve finale dhe a janë objektet e ndërtuara në përputhje me lejet e lëshuara?

## Kriteret e auditimit<sup>33</sup>

- Për t'u siguruar që ndërtimet e larta ofrojnë infrastrukturë funksionale duhet të ekzistojnë plane hapësinore të përgjithshme të matshme dhe të realizueshme;

---

33 Për më shumë informata konsultoni ISSAI 300, Criteria, p.7

- Komuna duhet të siguroj 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;
- Komuna duhet të ketë mekanizma efektiv të cilët sigurojnë se para dhënies së lejeve të ndërtimit, paraprakisht janë caktuar kushtet e ndërtimit;
- Për t'u konsideruar një plan efektiv, kushtet e ndërtimit duhet të jenë në përputhje me kërkesat e këtyre planeve dhe pa nevojë pa devijime të mëdha apo të shpeshta;
- Në rastet kur paraqitet nevoja për ndryshime në kushtet ndërtimore që nuk janë të parapara me planin e komunës, atëherë Komuna duhet që në mënyrë efektive ofroj kushtet infrastrukturore dhe publike për të përmbushur rritjen e kapaciteteve pas ndërtimit;
- Komuna duhet që pas pranimit të kërkesës në një kohë optimale të parasheh kushtet ndërtimore, kjo për më së shumti brenda tridhjetë ditëve;
- Lejet e ndërtimit të lëshuara duhet të sigurojnë së ndërtimet e larta janë konform standardeve të përcaktuara me plane rregullative dhe kushteve ndërtimore;
- Lejet e ndërtimit duhet të sigurojnë së 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;
- Komuna duhet të siguroj që ndërtimi ka filluar brenda vlefshmërisë së lejes së ndërtimit, e cila ka vlefshmëri prej një viti për të filluar ndërtimi;
- Komuna duhet të ketë mekanizma të cilat sigurojnë se ankesat dhe shqetësimet për cilësinë e ndërtimeve dhe qëndrueshmërinë e ndërtimit ndaj fatkeqësive natyrore janë trajtuar dhe adresuar;
- Në mënyrë që inspektimet të jenë gjithëpërfshirëse duhet të planifikohen mirë dhe të përfshijë një analizë të rasteve duke i prioritizuar ato të cilat janë më komplekse apo kanë densitet më të madh të ndërtimit. Kjo analizë e rrezikut do të ofronte mundësi që të gjitha ndërtimet të përfshihen në



planifikimet për inspektim dhe njëkohësisht të ndiqet një standard për inspektim;

- Inspektorati i ndërtimit duhet që të bëjë inspektimin e të gjitha fazave të ndërtimit dhe të siguroj se ndërtimi është në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit. Komuna duhet të ketë të themeluar edhe mekanizmin e monitorimit efektiv të inspektimeve;
- Inspektorët duhet të sigurojnë se janë lejuar të ndërtohen vetëm objekte për të cilat është vërtetuar se nuk ka parregullsi të riparueshme që rrezikojnë stabilitetin e ndërtimit, stabilitetin e ndërtimeve fqinje apo vënë në rrezik jetën e personave. Në raste kur ka devijime nga projekti, atëherë poseduesit të lejes ndërtimore i kërkohet të korrigjoj brenda një kohe të arsyeshme, ashtu siç përcaktohet nga inspekcioni i ndërtimit;
- Protokollet apo raportet e punës së inspektorëve duhet të dokumentohen me informata të qarta siç mund të jenë: gjetjet gjatë inspektimeve, fotografitë nga gjendja ekzistuese në terren, apo edhe masat e mundshme që duhet të merren për raste specifike;
- Komuna duhet të siguroj se për të gjitha objektet ndërtimore për të cilat ka lëshuar leje ndërtimore, në momentin e përfundimit të tyre lëshon edhe certifikata e përdorimit para se objekti të vihen në funksion;
- Çdo objekt i ndërtuar duhet të ketë certifikatë të përdorimit i cili është një dokument i lëshuar nga organi kompetent që vërteton përputhjen e ndërtimit me dokumentacionin ndërtimor dhe kodet e aplikuara ndërtimore dhe që tregon se ndërtimi është i përshtatshëm, cilësor dhe i sigurt për përdorim;
- Komuna duhet të ketë mekanizma funksional dhe efektiv që siguron se të gjithë poseduesit e lejeve ndërtimore kërkojnë të pajisen më certifikata të përdorimit dhe për të njëjtat i lëshon ato;
- Komuna duhet që pas kërkesave për inspektim nga poseduesi i lejes së ndërtimit, në kohë optimale të kryej inspektimin e faza të ndërtuara, apo më së largu shtatë ditë nga data e njoftimit të pranuar;
- 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 me normat dhe standardet në fuqi, gjegjësisht ndërtesa shumë banesore mund të përdoret;

- Nëse inspektimi final jep dritën e gjelbër që ndërtimi është bërë sipas kushteve të ndërtimit, organi kompetent lëshon certifikatën e përdorimit brenda 30 ditëve prej ditës së pranimit të dokumentacionit. Në rast se organi kompetent nuk e ka informuar aplikuesin për vendimin e tij brenda afatit të paraparë, certifikata e përdorimit konsiderohet e lëshuar; dhe
- Certifikata e përdorimit i ofron mundësi blerësit të gëzojë të gjitha të drejtat pronare legjitime të 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.

### Fushëveprimi i auditimit

Fushëveprimi i këtij auditimi shtrihet përgjatë viteve 2021-2023. Sa i përket pjesës së parë të objektivës, janë audituar 48 nga 477 leje të ndërtimit të lëshuara për këtë periudhë. Ndërsa sa i përket pjesës së dytë të objektivës së auditimit rreth mundësisë së përdorimit të pronave nga blerësit janë audituar 15 mostra nga 83 total për certifikatat e përdorimit të lëshuara gjatë viteve 2021-2023, përfshirë tërë procesin nga fillimi deri fund. Numri i mostrës i përcaktuar qoftë për leje ndërtimi qoftë për certifikata të përdorimit është e përfaqëson popullacionin e auditimit dhe arrin t'i përgjigjet objektivit të auditimit. Edhe po të rritje mostra e auditimit rezultatet e auditimit do të jenë të njëjta. Ky auditim është fokusuar në drejtoritë: e planifikimit strategjik, urbanizimit dhe inspektimit në kuadër të Komunës së Prishtinës. Fokusi është kryesisht në këto drejtori sepse janë të përfshira direkt në procesin e lejeve të ndërtimit dhe lëshimit të certifikatave të përdorimit për ndërtimet e larta.

### 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 është analizimi i proceseve dhe praktikave të nivelit lokal. Po ashtu, është analizuar koordinimi 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, është analizuar koordinimi dhe funksionimi i të gjitha

hapave në procesin e lejeve ndërtimore dhe rolin e përgjegjësive të akterëve të përfshirë në proces.

Përzgjedhja e mostrës është bërë duke filtruar të dhënat që kemi nga lista publike e lejeve të lëshuara. Mostra e përzgjedhur është orientuar duke u bazuar në: zonën e ndërtimit ku aktualisht janë 19 zona. Përzgjedhja e mostrës është bërë duke u bazuar në cilën zonë ka më shumë leje të lëshuara dhe ndërtime të realizuara, mirëpo është përzgjedhur mostër edhe nga zona që nuk ka shumë leje të ndërtimit për të krahasuar dallimin e mundshëm ndërmjet zonave me ndërtim të shumtë dhe atyre më pak dhe për të kuptuar arsyen pse. Pastaj kriter është edhe sipërfaqja (m<sup>2</sup>) 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 është 10% e lejeve të ndërtimit të lëshuara gjatë viteve 2021-2023 (477 leje të lëshuara për këtë periudhë) apo 48 leje të ndërtimit, ndërsa për certifikata të përdorimit numri i mostrës është 15 sosh (gjatë kësaj periudhe ishin lëshuar 83 certifikata të përdorimit). Përzgjedhja e mostrës është bërë duke u bazuar në një përfaqësim të mostrës gjithëpërfshirëse ku janë marrë mostra nga zonat urbane të cilat kanë ndërtime në numër më shumë gjatë viteve të fushëveprimit të tyre. Mostrat e përzgjedhura janë identifikuar së pari nga madhësia e etazhiteteve 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 të paguhet për marrjen e lejes. Mostra ka përfshirë projekte të ndryshme dhe ndërtues të ndryshëm. Mostra e përzgjedhur për verifikimin e inspektimeve ka përfshirë përzgjedhje nga inspektorë të ndryshëm për zona 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, është bazuar në disa aspekte të ndryshme siç janë:

- Në kemi analizuar nëse planet hapësinore të përgjithshme janë të bazuara në nevoja reale, duke mos pasur nevojë për ndryshime të shpeshta apo të mëdha. Ndërsa aty ku ka pasur ndryshime, a është plotësuar me infrastrukture përcjellëse;

- Me qëllim të vlerësimit të funksionimit të mekanizmave në lëshimin e lejeve të ndërtimit, në kemi krahasuar 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 kemi analizuar afatet brenda të cilave janë lëshuar kushtet e ndërtimit, lejet e ndërtimit, nëse ndërtimet kanë filluar brenda afateve kohore dhe nëse inspektimet janë bërë brenda afateve. Nëse ka raste të tejkalimit të afateve kohore kemi identifikuar 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 kemi analizuar dokumentacionin përcjellës;
- Për të identifikuar nëse situata në terren përkon me lejet e dhëna, ne kemi bërë krahasimin e dokumentacionit përcjellës dhe ekzaminim fizik të ndërtesave;
- Për mostrën e përzgjedhur të certifikatave të përdorimit ne kemi gjurmuar ato 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, është krahasuar dhënia e lejeve të ndërtimit dhe përputhshmëria e tyre me këto plane;
- Për të vlerësuar nëse mekanizmi i inspektimit ishte funksional, ne kemi analizuar raportet e inspektimeve dhe kemi krahasuar 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, në kemi krahasuar mostra të cilat kanë certifikatë të përdorimit dhe ato për të cilat janë përfunduar edhe procedurat administrative edhe ndërtimet mirëpo ende nuk janë pajisur me certifikata të përdorimit;
- Ne kemi vlerësuar se a ka të themeluar Komuna ndonjë mekanizëm për të siguruar se poseduesit e lejeve të ndërtimit, kërkojnë të pajisjen me certifikatë të përdorimit pas përfundimit të ndërtimit;

- Ne kemi analizuar shkaqet se përse nuk janë pajisur me certifikatë të përdorimit të gjitha ndërtesat të cilat janë përfunduar dhe efektet e mundshme; 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.

# Shtojca II. Të dhënat për vonesa dhe shumat e pagesës (në euro) për katër këstet

Mostra	Kësti i parë		Kësti i dytë		Kësti i tretë		Kësti i katërt	
	Shuma e pagesave	Vonesat e pagesave në ditë	Shuma e pagesave	Vonesat e pagesave në ditë	Shuma e pagesave	Vonesat e pagesave në ditë	Shuma e pagesave	Vonesat e pagesave në ditë
1	103,685	me kohë	86,404	me kohë	86,404	me kohë	69,123	me kohë
2	90,913	me kohë	75,761	me kohë	75,761	me kohë	60,609	me kohë
3	66,249	me kohë	55,208	nuk ka dëshmi	55,208	tetor 2024	44,166	prill 2025
4	195,467	16	162,889	NA	162,889	NA	130,311	NA
5	58,729	12	48,941	96	48,941	përmbarim	39,152	përmbarim
6	128,009	38	106,674	përmbarim	106,674	përmbarim	85,339	përmbarim
7	74,535	5	62,112	përmbarim	62,112	përmbarim	49,690	përmbarim
8	89,410	28	74,508	përmbarim	74,508	përmbarim	59,607	përmbarim
9	78,129	22	65,108	përmbarim	65,108	përmbarim	52,086	përmbarim
10	60,303	me kohë	50,253	përmbarim	50,253	përmbarim	40,202	përmbarim
11	119,397	91	99,511	325	99,511	80	79,609	përmbarim
12	240,959	23	200,799	157	200,799	41	160,639	194

13	185,100	19	154,250	me kohë	154,250	43	123,400	me kohë
14	153,504	18	127,920	104	127,920	nuk ka dëshmi	102,336	tetor 2024
15	148,576	21	123,813	93	123,813	gusht 2024	99,051	mars 2025
16	150,835	65	125,696	115	125,696	60	100,556	qershor 2025
17	111,689	19	93,074	me kohë	93,074	43	74,459	me kohë
18	129,468	8	107,890	me kohë	107,890	me kohë	86,312	me kohë
19	131,175	10	109,313	145	109,313	75	87,450	122
20	125,813	9	104,844	me kohë	104,844	me kohë	83,875	41
21	123,387	16	102,823	218	102,823	80	82,258	81
22	95,187	9	79,322	nuk ka dëshmi	79,322	dhjetor 2024	63,458	qershor 2025
23	98,576	2	82,146	me kohë	82,146	me kohë	65,717	me kohë
24	98,755	47	82,296	109	82,296	87	65,837	tetor 2024
25	81,323	93	67,769	96	67,769	shtator 2024	54,215	prill 2025
26	86,583	1	72,152	me kohë	72,152	tetor 2024	57,722	prill 2025
27	80,954	34	67,462	257	67,462	199	53,969	me kohë
28	89,671	2	74,726	237	74,726	me kohë	59,781	tetor 2024
29	81,643	me kohë	68,036	153	68,036	36	54,428	me kohë
30	88,267	1	73,556	134	73,556	me kohë	58,845	me kohë
31	78,747	12	65,623	327	65,623	82	52,498	97
32	77,683	72	64,736	me kohë	64,736	me kohë	51,789	me kohë
33	83,297	1	69,414	175	69,414	40	55,531	314
34	82,332	35	68,610	191	68,610	59	54,888	77
35	261,321	2	është paguar me një këst					
36	73,226	37	61,021	154	61,021	48	48,817	korrik 2024
37	76,685	33	63,904	137	63,904	56	51,123	37
38	74,461	me kohë	62,051	288	62,051	43	49,641	me kohë

39	65,656	me kohë	54,714	109	54,714	nëntor 2024	43,771	maj 2025
40	63,058	8	52,548	215	52,548	nuk ka dëshmi	42,038	nuk ka dëshmi
41	60,846	18	50,705	me kohë	50,705	45	40,564	39
42	62,400	366	52,000	me kohë	52,000	nuk ka dëshmi	41,600	dhjetor 2024
43	58,741	me kohë	48,951	me kohë	48,951	37	39,161	me kohë
44	61,380	9	51,150	me kohë	51,150	me kohë	40,920	me kohë
45	60,997	me kohë	50,831	me kohë	50,831	88	40,665	me kohë
46	58,289	me kohë	48,574	123	48,574	me kohë	38,859	48
47	54,961	1	45,801	143	45,801	47	36,641	35
48	55,093	101	45,911	210	45,911	gush 2024	36,729	shkurt 2025
Total	4,054,525		2,010,829		1,690,169		744,327	



# Shtojca III. Auditimi i kryer: “Efikasiteti dhe efektiviteti në procesin e ndërtimeve të larta në Komunën e Prishtinës”

Dokument: Komentet nga Komuna e Prishtinës në draft raportin e auditimit

Gjetjet	Pajtohem po/ jo	Komentet nga Institucioni i audituar në rast të mos pajtimit	Pikëpamja e ZKA-së
<p>Planet rregulluese urbane</p>	<p>Jo</p>	<p>Megë zhvillimi i procedurave për hartimin dhe miratimin e dokumenteve të planifikimit hapësinor, është kompetencë e Drejtorisë së Planifikimit Strategjik, ju informojmë se Drejtoria e Urbanizmit zhvillon procedurat administrative për shqyrtimin dhe miratimin e kërkesave për caktim të kushteve ndërtimore dhe lëshimin e lejeve ndërtimore, bazuar në planet rregulluese të miratuara dhe në fuqi, përkatësisht në 23 plane rregulluese urbane (prej tyre 6 plane rregulluese të hollësishe), dhe në Planin Zhvillimor Komunal dhe Planin Zhvillimor Urban;</p> <p>Drejtoria e Urbanizmit, në periudhën kohore 2012-2024, ka lëshuar gjithsej 37 leje ndërtimore për ndërtesa publike, prej tyre: 23 për ndërtesa shkollore, 9 për çerdhe dhe 5 për qendra të mjekësisë familjare (dëshmitë i gjeni në vegzën elektronike: <a href="https://prishtinaonline.com/drejtorite/urbanizmit-ndertimit/lejet-e-leshuara">https://prishtinaonline.com/drejtorite/urbanizmit-ndertimit/lejet-e-leshuara</a>.)</p>	<p>Gjetja trajton fenomenin e lëshimit të lejeve ndërtimore pa siguruar edhe ofrimin e shërbimeve tjera në mënyrë paralele nga ana e Komunës. Pra, Komuna ka lëshuar leje të ndërtimit pa siguruar rritjen e shërbimeve përkatëse si: arsimi, shëndetësia dhe transport publik, prandaj konstatimi i ZKA-së qëndron.</p>

Jo

Drejtoria e Urbanizmit shqyrton dhe miraton kërkesat për leje ndërtimore, në të gjitha rastet kur plotësohen të gjitha kushtet ndërtimore dhe parametrat tjerë urban të përcaktuara me dokumentet e planifikimit urban dhe rregullativën tjetër ligjore në fuqi. Realizimi i infrastrukturës përcjellëse është çështje e përcaktimit të prioriteteve të udhëheqjes komunale, dhe kompetencë e drejtorive tjera komunale.

Çështja në fjalë i është drejtuar politikave të Komunës, ku përveç ofrimit të mundësisë për banim përmes lejeve ndërtimore, të ofrohen edhe shërbimet tjera përcjellëse, do të thotë të jetë fokusi tek qytetari dhe jo vetëm te lëshimi i lejeve ndërtimore, prandaj gjendja e konstatuar nga ZKA qëndron.

Jo

Drejtoria e Urbanizmit cakton kushte ndërtimore bazuar në kërkesat e palëve të interesuara, duke u mbështet në parametrat urban të përcaktuar me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe rregullativën ligjore në fuqi. Kushtet ndërtimore caktohen në të gjitha zonat-lokacionet, për të cilat janë të miratuara dokumentet e planifikimit hapësinor (PZHK, PZHU, plane rregulluese). Ka raste, kur aplikohet edhe drejtpërsdrejti për lëshim të lejes ndërtimore (për ndërtime të kategorisë së I-rë), konform nenit 17 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim.

Të gjitha parcelat do të duhej të ishin të rregulluara paraprakisht, në mënyrë që mundësitë dhe obligimet për secilën parcelë të jenë transparente e rrjedhimisht pala në këtë rast qytetari të jetë i njoftuar në detaje për parcelën e vet. Për arsye të mungesës së planeve rregullative të detajuara, praktika e kushteve ndërtimore ka rezultuar jo efektive në këtë aspekt, prandaj konstatimi i ZKA-së qëndron.

Kushtet ndërtimore

Kushte ndërtimore përcaktohen bazuar me parametrat urban të dokumenteve të planifikimit urban, konform nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, dhe të njëjtat caktohen për zonë-lokacion të caktuar, sipas kërkesës së palës. Në pamundësi të arritjes së marrëveshjes në mes të të gjithë pronarëve të pronave të përfshira në kuadër të bllokut urban të caktuar, kushtet ndërtimore janë caktuar për pronat e prezantuara nga aplikuesit, por duke pas kujdes që për pronat tjera të mos cenohet e drejta e zhvillimit të tyre. Zhvillimet e tilla janë lejuar me qëllim të zbatimit të planeve rregulluese urbane.

<p>Çdo leje ndërtimore lëshohet pas rregullimit të parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore të përcaktuara. Rregullimi i parcelës ndërtimore nënkupton ndarjen, bashkimin, shpronësimin, ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, etj.</p>	<p>Jo</p> <p>Çdo leje ndërtimore lëshohet pas rregullimit të parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore të përcaktuara. Rregullimi i parcelës ndërtimore nënkupton ndarjen, bashkimin, shpronësimin, ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, etj.</p> <p>Kjo procedurë e ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore, të rastet kur leja ndërtimore është lëshuar bazuar në rregullativën e vjetër ligjore, është përfunduar në procedurë të pajisjes me certifikatë të përdorimit;</p> <p>Të na specifikoni rastet konkrete ku zyrtarët komunal nuk kanë kërkuar nga pala të mos rregullojë parcelën ndërtimore.</p>	<p>Për 48 mostrat e audituara për leje të ndërtimit, tek 13 mostra apo leje ndërtimore që i takojnë periudhës 2021-2023 nuk kishte ndërrim destinimi në tokë ndërtimore pra dhënies së lejes së ndërtimit, p.sh</p> <p>- 05-351/02-214098/20;</p> <p>- 05-351/02-157104/20;</p> <p>- 05-351/02-203424/21</p>
<p>Etazhiteti</p>	<p>Jo</p> <p>Kushte ndërtimore përcaktohen bazuar me parametrat urban të dokumenteve të planifikimit urban, të miratuara nga Komuna e Prishtinës, si dhe duke u mbështet në dispozitat ligjore të Vendimeve të Kryetarit të Komunes së Prishtinës: Vendim 01nr. 400-600 dt. 26.05.2008, Vendim 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, Vendim 14nr.464/01-206806/22 dt.21.09.2022, Vendim 14 nr. 350/05-0069774/18 dt. 22.03.2018, Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016, Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, Vendimit 01nr.031-185483 dt.14.08.2015</p>	<p>ZKA nuk ka kontestuar vendimet e Kryetarëve të Komunës, vetëm ka përshkruar ndryshimet në etazhitetet dhe mos përcjelljen e këtyre ndryshimeve me ndryshime tjera, siç janë: transporti, shëndetësia, arsimi, etj, prandaj gjendja qëndron.</p>

Ndërrimi i destinimit	<p>Jo</p> <p>Drejtoria e Urbanizmit çdo leje ndërtimore e lëshon pas rregullimit të parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore të përcaktuara. Rregullimi i parcelës ndërtimore nënkupton ndarjen, bashkimin, shpronësimin, ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, etj.</p> <p>Të specifikohet nëse ka raste të tilla</p>	<p>Sic është cekur edhe në raport, vetëm njëri nga refuzimet ka të bëjë me këtë arsytim (vendimi nr. 351/02-229574/20). Ndërsa në 13 rastet e lartpërmendura ishte dhenë leja e ndërtimit në po të njëjtat kushte (pa u ndryshuar destimi i tokës), prandaj gjendja e konstatuar nga ZKA qëndron.</p>
Objektet nuk posedojnë certifikatë përdorimi	<p>Jo</p> <p>Institucionet nuk kane mekanizëm Ligjor ku i obligon Investitorin që të aplikoj për Certifikatë të Përdorimit, në legjislacionin aktual kërkesa për Inspektim Final dhe Certifikatë të Përdorimit është mbi bazën e vullnetit të lirë të Investitorit – ndërtuesit andaj, konstatimi, si e gjetur kinse vetëm 15% të lejeve ndërtimore janë pajisur me certifikatë përdorimi nuk është si pasojë e mos efikasitetit të organeve kompetente dhe si i tillë nuk është i saktë ngase nuk kane aplikuar për inspektim final rrjedhimisht as për certifikatë të përdorimit.</p>	<p>Praktika për pajisje me certifikata të përdorimit ka mbetur në vullnetin e lirë të investitorit, pra nuk ka mekanizma obligues për pajisje me certifikatë. Auditimi nuk ka konstatuar për shkelje të kornizës ligjore, por ka konstatuar mos efektivitet në këtë proces, prandaj gjetja e ZKA-së qëndron.</p>

Jo

Në Legjislacionin aktual konkretisht ne UA 05/2017 janë parapare qe mekanizmi mbikëqyrës mund te kryej edhe inspektime. Numri i vogël i Inspektoreve e ka detyruar inspektoratin qe inspektimet e fazave te pozicioneve te ndryshme ne objekte ta kryen Organi mbikëqyrës I angazhuar zyrtarisht nga investitorët - ndërtuesit te cilët janë profesionist te kualifikuar me çfarë dëshmohet me diplomat universitare te profileve përkatëse. Duhet theksuar se edhe ne këtë rast nuk mund te jepen konstatime te tilla ngase ne kuptimin juridik Inspektorati ka zbatuar drejt normat ligjore konkretisht Neni 31 i Ligjit nr.04/L-110 për ndërtim si dhe neni 10 i UA 05/2017 ndërkaq sa i përket sigurisë se objekteve dhe cilësisë së materialeve ndërtimore, inspektorati gjithnjë bazohet ne dokumentet zyrtare te prodhuara nga laboratorët përkatës për cilësinë e materialeve te përdorura te cilat certifikohen për cilësi dhe ne këtë kuptim nuk mund te konstatohet se nuk kemi cilësi gjegjësisht sigurinë e ndërtimeve.

Jo

Inspektorati i ndërtimit nuk organ i arkivës dhe në këto raste por edhe ligjërisht dokumentet e potencuar ne këtë pike, jo detyrimisht duhet me qene ne dosjet e lëndëve të inspektoratit gjatë fazës ndërtimore! Këto lloj dokumente duhet detyrimisht te jenë në vend ndërtim, dhe të prezantohen gjate inspektimit tek inspektor përkatës komfor kërkesave ligjore gjatë inspektimit të punëve ndërtimore ne vendpunishte. Dokumentacioni i kompletuar dorëzohet detyrimisht vetëm me rastin e kërkesës për pranim teknik.

As në këtë rast nuk është konstatuar që Komuna respektivisht inspekcioni ka shkelur dispozitat ligjore. Është trajtuar efekti i praktikës aktuale, e që përderisa Komuna nuk ka mekanizëm as burime që të ofrojë inspektime të shpeshta dhe të mjaftueshme, e as nuk përcjellë në mënyrë të vazhdueshme inspektimet e investitorëve, kjo praktikë nuk ofron siguri për cilësinë e ndërtimeve e as që ato po ndërtohet në përputhje me projektin ideor, prandaj konstatimi i ZKA-së qëndron.

Është trajtuar efikasiteti dhe efektiviteti i procesit dhe praktikave aktuale dhe jo aspekti ligjor. Prandaj, për të qenë Komuna respektivisht inspekcioni të sigurt rreth procesit të menaxhimit dhe zhvillimit të ndërtimeve do duhej të ketë kontrole më të shtuara dhe një mekanizëm efektiv të monitorimit të këtij procesi. Për më tepër, mungesa e dokumentacionit nuk ofron siguri për mbarëvajtjen e proceseve për palë tjera potenciale.

<p>Jo</p> <p>Ne bazë të legjislationit ne fuqi inspektorët kanë autonomi për përcaktimin e kohës se inspektimit ne baze te ligjit 04/L-175 dhe ligjit për inspektim dhe si te tilla janë në diskrecionin e inspektorëve që varësisht prej rasteve dhe volumit të punës të zhvillohen edhe inspektime ne faza të caktuara. Gjithsesi duhet të theksohet fakti notor se periudha kohore për te cilën është bere auditimi, numri i inspektoreve ka qenë vetëm 5.</p>	<p>Çështjet e identifikuar nga inspektimet pa kërkesë, tregojnë rëndësinë e inspektimeve nga ana e Komunës. Kapacitetet njerëzore në dispozicion janë përmendur si një nga faktorët në numrin e ulët të inspektimeve. Nuk është vënë në kontestuar aspekti ligjor, prandaj konstatimi i ZKA-së qëndron.</p>
<p>Jo</p> <p>Drejtoria e inspekcioneve ne baze te vendimit me dt 25/07/2024 me Nr.09-030/0197044/24 ka dale nga plani i punës dhe zhvillimit strategjik te drejtorisë i cili ka bere ndryshimin e sistemit te punës dhe inspektimeve për te ofruar shërbime dhe inspektim ne nivel profesional si dhe për te ngritur numrin e inspektimit ne faza te ndryshme te ndërtimit dhe për te rritur prezencën ne teren për ndalimin e dukurive negative.</p>	<p>Ky vendim është nxjerrë pas përfundimit të fazës së terrenit dhe rregulloj çështjen pas fushëveprimit të auditimit, prandaj gjetje e ZKA-së qëndron. Masat e ndërmarra janë për plan të veprimit.</p>
<p>Jo</p> <p>Drejtoria e inspekcioneve ka parashtruar vazhdimisht kërkesë për staf profesional mbështetës për te gjitha fazat e ndërtimit për te gjitha profilet qe e implikojnë ndërtimin.</p> <p>Duhet te theksohet se periudha e planit te auditimit është 2021 – 2023 ndërkaq vlerësimet bëra janë referuar numrit te stafit për vitin 2024 qe bie ne kundërshtim me vet planin e auditimit sepse ne periudhën 2021 – 2023 inspektorati i ndërtimit ka pasur vetëm 5 inspektor te ndërtimit.</p>	<p>Gjatë kësaj periudhë kishte ndryshim të numrit të inspektorëve, në bazë të të dhënave që kemi pranuar nga Inspekcioni. Kjo analizë ka qëllim të ofroj bazë për shpërndarjen e lëndëve në mënyrë proporcionale tek të gjithë inspektorët e angazhuar në cilën do periudhë kohore pa marrë parasysh numrin e inspektorëve.</p>

Plani i inspektimeve dhe shpërndarja e inspektorëve për inspektim

Jo	<p>Kjo praktike e zonimit te ndërtimit me leje ka qene shume me e hershme mirepo sipas analizës se menaxhimit te lendeve, drejtorja ka bere ndarjen e zonave tek lendet pa leje dhe monitorimin te lendeve te ndërtimeve me leje edhe nga vet konstatimi i auditorët vërtetohet fakti ne mënyrë te pamohueshme se numri i inspektorëve 2022 – 2023 ka qene vetëm 5 inspektor dhe ne këtë rast kane thuarjse e pamundur te zhvillohen te gjitha inspektime gjegjesisht te përgjigjemi ne te gjitha kërkesat e parashtruara. Kësaj i shtohet edhe fakti tjetër se inspektorati nuk është përgjigjës vetëm për objektet me leje por edhe kontrollin dhe inspektimin e ndërtimeve pa leje dhe dukurive te tjera negative qe ndërlidhen me fushën e ndërtimit.</p>	<p>Raporti i auditimit flet për situatën e mostrave të audituara dhe jo komplet lëndët e trajtuar nga inspekcioni. Në mostrat që ne kemi audituara, një inspektor kishte mbi 50% të lëndëve, prandaj konstatimi i ZKA-së qëndron.</p>
Jo	<p>Qeshtja e trajnimit te stafit dhe ngjitja e njohurive profesionale janë përgjegjësi e instancave me te larta nivelit qendror (Ministria).</p>	<p>Konstatimi i ZKA-së qëndron pasi që nuk është identifikuar ndonjë përpjekje apo kërkesa për trajnime qoftë nga ana e inspekcionit apo nga ana e Komunës për inspektorët.</p>

I njëjti inspektorë e gjitha fazave ndërtimore

Inspektorët nuk ishin efikas në përgjigjet ndaj kërkesave për inspektime	<p>Jo</p> <p>Drejtoria e Inspekcioni Komuna e Prishtinës brenda autoriteteve dhe mundësi teknike ligjore vazhdimisht është mare me harmonizim dhe standardizim të procedurave inspektuese mirëpo një miratim i një udhëzuesi ose rregullore nuk bie në domenin e Drejtorisë së Inspektoratit.</p> <p>Ne mungese se stafit për të cilin Drejtoria e Inspekcioni në vazhdimësi ka bere kërkesë për staf mbështetës profesional dhe inspektor shtese dhe ka qene e pamundur ne çfarëdo rrethane qe te behën planet e inspektimeve dhe qe janë te lidhura me plane dinamike, kur kemi parasysh numrin e vogël te inspektoreve.</p>	<p>Caktimi i praktikave të punës bie mbi domenin e Drejtorisë, prandaj për të pasur qasje konsistente dhe për të evituar subjektivizmin, do duhet të ishte praktikë e formalizuar.</p>
Nuk ka informacion se në cilën fazë janë ndërtimet	<p>Jo</p> <p>Sa i përket përdorimit të sistemit elektronik drejtorja e inspekcioni është në varësi të përdorimit nga Drejtorja e Urbanizimit kur Drejtorja e Planifikimit pastaj Drejtorja e Urbanizimit e aplikojnë sistemin elektronik atëherë i krijon kushtet dhe rrethanat qe te aplikohet edhe nga Drejtorja e Inspektoratit.</p> <p>Drejtoria e Inspekcioni nuk ka autorizim qe te krijoj Platforma Elektronike.</p>	<p>Konstatimi i ZKA-së qëndron, ky auditim ka mbuluar Komunën e Prishtinës me të gjitha drejtoritë përgjegjëse për procesin nga kushtet e ndërtimit deri të certifikatat e përdorimit. Prandaj funksionalizimi i këtij sistemi është kompetencë e Komunës. Për më tepër, platforma veçse ekziston.</p>
Inspektimet në secilën fazë të ndërtimit	<p>Jo</p> <p>Lidhur me kërkesat për inspektim miratohet sipas heshtjes Administrative kur kemi parasysh se mbikëqyrja profesionale mund të krijoj edhe kontroll inspektuese, kjo mundësohet nga ligji i ndërtimit dhe aktet ligjore përcjellëse.</p>	<p>Në këtë pikë është trajtuar efikasiteti i inspekcioni në kthim të përgjigjes brenda kufirit prej shtatë ditësh, ku pavarësisht a vazhdon apo jo me inspektim Komuna duhet të njoftoj palën. Ky afat nuk është respektuar, prandaj gjetja qëndron.</p>



<p>Dosjet e inspektimit nuk janë të kompletuara</p>	<p>Reformat e Legjislacioni ne fuqi për ndërtim nuk kemi si dhe duke pasur parasysh qe inspektori nuk është organ mbikëqyrës i drejtpërdrejt nuk mund të kemi dhe nuk duhet të kemi dosje standarde të lëndës inspektuese. Dosja e lëndës inspektuese krijohet varësisht nga rrethanat faktike.</p>	<p>Formati standard është i përcaktuar me udhëzuesin administrativ për inspektim, konkretisht neni 10 i këtij udhëzuesi, prandaj gjetja qëndron.</p>
<p>Objektet pa certifikatë përdorni</p>	<p>Ne legjislacinin aktual ne fuqi ne fushën e ndërtimit nuk ka ndonjë mekanizëm detyrues ose ndëshkues për investitorët te cilët kanë kryer punime ndërtimore por nuk aplikojnë për inspektim final për certifikate te përdorimit.</p>	<p>Ky është edhe njëri ndër konkluzionet e auditimit, prandaj gjendja e konstatuar nga ZKA qëndron.</p>
<p>Efektet e inspektimit final</p>	<p>Pas inspektimit final dhe lëshimit te certifikatës se përdorimit përfundojnë te gjitha përgjegjësitë dhe autorizimet ligjore ne këto objekte dhe çdo ndryshim ndërhyrje apo ndërrim i destinimit qe behet ne këto objekte qe behet pas certifikatës se përdorimit është kompetent vetëm inspektori i Banimit duke ju referuar ligjit për administrimin e ndërtesave ne bashkëpronësi.</p>	<p>Gjetja e ZKA-së qëndron, pasi që ka të bëjë me gjendjen para se të lëshohet certifikata e përdorimit dhe pranimit teknik që janë kompetence e inspekcioni. Këto dallime kanë qenë prezente gjatë inspektimit final dhe kjo vërehet nga fotot që ishin pjesë e dosjes, megjithatë pranimi është bërë ani pse kishte dallim nga leja e ndërtimit.</p>

<p>Shqyrtimi i kërkesave për inspektim final do të përfundonin brenda afateve kohore ligjore sikurse organi mbikëqyrës të prezantonte të gjitha dokumentacionet teknike ndërtimore të kompletuara me të cilën mund të dëshmohet nen përgjegjësinë e tyre se kërkesat e lejes ndërtimore janë zbatuar.</p>	<p>Komuna do të duhej të vendoste mekanizma për t'u siguruar që investitori dorëzon dosjet e plota apo të caktoj afate për plotësim të dokumentacionit dhe mos të mbetej në vullnetin e investitorit.</p>
<p>Vonesat e prezantimit të dokumentacionit teknik (dosjet e kompletuara) për shqyrtim të inspektimit final nuk duhet të atribuohen si vonese të institucionit për veprim (shqyrtim të kërkesës).</p>	<p>Për më tepër, konstatimi për ndarjen e inspektimeve me mbi 50% të tyre tek një inspektor, ka të bëjë vetëm për mostrat e audituara dhe jo për tërë territorin e Komunës, prandaj gjetja e ZKA-së qëndron.</p>
<p>Vërejtje: e Gjetura e Zyrës Kombëtare të Auditimit lidhur sipërfaqen e zonave të përgjegjësisë ku një inspektor inspekton 50% të territorit komunës është konstatim i paqëndrueshëm, Pasi inspektorati ndërtimit ka bere ndarjen zonave inspektuese për inspektoret e ndërtimit pas vlerësimit të densitetit dhe intensitetit të ndërtimit në këto zona, Shembulli: Zona e Matit I, ka numër të larte lejeve ndërtimore, rrjedhimisht numër të madhe të metrave katror të ndërtimit krahasuar me pjesën tjetër të qytetit dhe shumë të cilat nuk kane plane rregulluese.</p>	

Jo

Vonesa të gjata në procesin e pajisjes me certifikatë përdorimi



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