

LegalNews

Shkurt 2020
February 2020



I. Ligj nr. 3/2020 "Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 8402, datë 10.9.1998, "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit", të ndryshuar"

Më datë 26.02.2020, është publikuar në Fletoren Zyrtare, ligji nr. 3/2020 "Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 8402, datë 10.09.1998 "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit", të ndryshuar, (në vijim referuar si "**Ligji nr. 3/2020**").

Ligji ka në fokusin e tij përmirësimin e standardeve të kontrollit dhe disiplinimit të punimeve të ndërtimit si dhe përshtatjen e tij nga pikëpamja e terminologjisë, ndër të tjera, me legjislacionin për planifikimin e territorit.

Kështu, Ligji nr. 3/2020 fillimisht parashikon zëvendësimin e disa termave të ligjit nr. 8402, datë 10.09.1998 "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit", të ndryshuar, me qëllim përdorimin e termave të njëjtë me legjislacionin për planifikimin e territorit.

Disa shembuj janë ndryshimi i termit "*Investitor*" i cili zëvendësohet me termin "**Zhvillues**", termi "*Leje shfrytëzimi*" zëvendësohet me termin "**Certifikatë përdorimi**", termi "*Zyra e urbanistikës e njësisë vendore përkatëse*" dhe termi "*Autoriteti përkatës i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit të njësisë vendore*" zëvendësohet me termin "**Autoriteti vendor i zhvillimit të territorit**" dhe se fundmi "*Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme*" zëvendësohet me termin "**Agjencia Shtetërore e Kadastrës**".

I. Law no. 3/2020 "On some amendments and additions to law no. 8402, dated 10.9.1998, "On the control and discipline of construction works", as amended"

On 26.02.2020 is published with the Official Gazette, the law no. 3/2020 "On some amendments and additions to the law no. 8402, dated 10.09.1998 "On the control and discipline of construction works", as amended, (hereinafter referred to as "**Law no. 3/2020**").

The law intends to improve the standards of control and discipline of construction works and to align, *inter alia*, its terminology with the one used in the legislation on territorial planning.

Thus, Law no. 3/2020, initially provides for some replacements of some terms of Law no. 8402, dated 10.9.1998, "On the control and discipline of construction works", as amended, in order to comply with the terminology used in the legislation on territorial planning.

For instance, the term "*Investor*" is replaced by the term "**Developer**", the term "*Usage Permit*" is replaced by the term "**Certificate of Use**", the term "*Local urban planning office*" and the term "*Relevant local authority of territorial planning and development control*" are replaced by the term "**Local authority of territorial development**" and finally the term "*Immovable Property Registration Office*" is replaced by the term "**National Cadastral Agency**".

Ndër risitë që sjell Ligji nr. 3/2020 është neni 4/1 i cili parashikon detyrimin për të kryer procesin e auditimit teknik për të gjitha objektet, të cilat kanë mbi 50 vjet që janë ndërtuar. Me termin "*auditim teknik*" do të kuptohet akt-ekspertiza e thelluar që vlerëson gjendjen teknike të një objekti të ndërtuar dhe kapacitetet e tij mbajtëse.

Ligji nr. 3/2020 ngarkon Këshillin e Ministrave me detyrimin që, brenda tre muajve nga data e hyrjes në fuqi e tij, të përcaktojë me vendim rregullat specifike për mënyrën se si do të zbatohet auditimi teknik dhe subjektet që kanë detyrimin për ta kryer atë.

Një tjetër risi i ligjit është riformulimi i nenit 6 në të cilin parashikohen llojet e ndërtimeve për të cilat oponenta teknike duhet të kryhet nga institucionet shtetërore ose ente të tjera të përcaktuara nga ministria përgjegjëse për sektorin e ndërtimit. Konkretisht oponenta teknike kryhet për të gjitha:

- a. ndërtimet publike;
- b. ndërtimet jopublike me vlerë të preventuar, së paku, 100 milion lekë;
- c. objektet me akses publik.

Ligji nr. 3/2020 përcakton se me termin "*objekte me akses publik*", do të kuptohen të gjitha objektet, në të cilat, pavarësisht statusit të pronësisë së tyre, qytetarët kanë akses të lirë hyrje, si p.sh., kinematë, teatrot, stadiumet, marketet, etj.

One of the novelties of the Law no. 3/2020, is article 4/1, which establishes the obligation to perform the technical audit process to all buildings that were built more than 50 years ago. The term "*technical audit*" shall mean an in-depth expert review that assesses the technical condition of a building and its occupancy.

The Law no. 3/2020 imposes on the Council of Ministers, the obligation to determine by decision, within three months from the date of its entry into force, the specific rules on how the technical audit shall be conducted and the entities that have the obligation to perform it.

Another novelty of the law is the reformulation of article in which are defined the types of buildings for which technical audit must be carried out by state institutions or other entities designated by the ministry responsible for the construction sector. More precisely, the technical audit is carried out for all:

- a. public buildings;
- b. non-public buildings with an estimated value of at least 100 million ALL;
- c. publicly accessible facilities.

Law no 3/2020 stipulates that the term "*publicly accessible facilities*" shall mean all facilities in which, regardless of their ownership status, citizens have free access, such as cinemas, theaters, stadiums, markets, etc.

Së fundmi, Ligji nr. 3/2020 parashikon se për të gjitha ndërtimet me vlerë mbi 100 milion lekë, zhvilluesi duhet të kryejë dhe mbajë në fuqi, për të gjithë kohën e ndërtimit të objektit, sigurimin e detyrueshëm nga rreziqet për punimet e ndërtimit. Ligji ngarkon Këshillin e Ministrave me detyrimin që, brenda 10 muajve nga hyrja e tij në fuqi, me vendim të përcaktojë elementet e sigurimit të detyrueshëm dhe rregullat e sigurimit.

Ndryshimet e mësipërme hyjnë në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare, më datë 12 Mars 2020.

Finally, the Law no. 3/2020 provides for the obligation of construction developers to procure and maintain, during the entire duration of the construction process of the building, a compulsory insurance covering risks for construction works for any project which value is more than 100 million ALL. The law imposes on the Council of Ministers, the obligation to determine by decision, within 10 months of its entry into force, the elements of the compulsory insurance and insurance rules.

The abovementioned amendments shall enter into force 15 days after their publication in the Official Gazette, that is 12.03.2020.

Deloitte Contacts

Olindo Shehu, CPA

Partner | Tax & Legal Services
Deloitte Albania sh.p.k

Rr. "Faik Konica", Ndërtesa nr.6
Hyrja nr.7, 1010
Tirana | Albania
Mob: +355 68 60 33 116
E-mail: oshehu@deloitteCE.com

Disclaimer:

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, any of its member firms or any of the foregoing's affiliates (collectively the "Deloitte Network") are, by means of this publication, rendering accounting, business, financial, investment, legal, tax, or other professional advice or services.

This publication is not a substitute for such professional advice or services, nor should it be used as a basis for any decision or action that may affect your finances or your business. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/al/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touché Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 312,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.