

# LegalNews

October 2020  
Tetor 2020



**I. Ligji nr. 119/2020, datë 07.10.2020 "Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 107/2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit" të ndryshuar".**

Kuvendi i Shqipërisë ka miratuar ligjin nr. 119/2020 "Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 107/2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit"". Ligji është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 193, datë 09.11.2020 dhe hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në këtë fletore. Legjislatori përmes këtij ligji përcakton organin përgjegjës për vendimmarrjen në lidhje me lejet e ndërtimit dhe zhvillimit komplekse dhe specifike. Përveç kësaj, legjislatori cakton edhe masa të reja për rastet e zhvillimeve pa leje.

KKT (Këshilli Kombëtar i Territorit) do të jetë institucioni përgjegjës dhe kompetent për vendimmarrjen për leje ndërtimi dhe zhvillimi duke përfshirë këtu ato komplekse, me rëndësi kombëtare, strategjike apo të zonave turistike dhe bregdetare. Përveç sa më sipër ky organ do të jetë kompetent në miratimin e rregulloreve të veçanta për secilin rast.

Një shtesë e rëndësishme i është bërë dokumentacionit i cili shërben për pajisjen me lejen e zhvillimit nga KKT i cili i kërkon zhvilluesit një kontratë sigurimi e cila ka për qëllim të mbulojë të gjitha dëmet që mund të shkaktohet si pasojë e punimeve në kundërshtim me lejen e lëshuar apo me legjislacionin që rregullon fushën e ndërtimit në Republikën e Shqipërisë.

Ndryshime të konsiderueshme janë bërë edhe lidhur me penalitetet dhe masat për ndërtimet pa leje për secilin lloj.

**I. Law no. 119/2020, dated 07.10.2020 "On some changes and additions to law no. 107/2014 "On territorial planning and development" amended".**

The Albanian Parliament has approved law no. 119/2020 "On some changes and additions to law no. 107/2014 "On territorial planning and development"". The law was published in the Official Gazette no. 193, dated 09.11.2020 and enters into force 15 days after publication in this gazette. The legislator through this law designates the body responsible for decision-making regarding complex and specific construction and development permits. In addition, the legislator sets new measures in cases of illegal developments.

The NTC (National Territory Council) will be the responsible and competent institution for decision-making for construction and development permits, including complex ones, of national, strategic importance or tourist and coastal areas. In addition to the above, this body will be competent in approving special regulations for each case.

An important addition has been made to the documentation which serves to obtain the development permit from NTC which requires from the developer an insurance contract which aims to cover all damages that may be caused as a result of works contrary to the permit issued or with the legislation regulating the field of construction in the Republic of Albania.

Significant changes have also been made regarding penalties and measures for illegal constructions in each type of development.

**II. Ligji nr. 120/2020, datë 07.10.2020  
"Për disa ndryshime dhe shtesa në  
ligjin nr. 8402 datë 10.09.1998 "Për  
kontrollin dhe disiplinimin e punimeve  
të ndërtimit" të ndryshuar".**

Kuvendi i Shqipërisë ka miratuar ligjin nr. 120/2020 "Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 8402 datë 10.09.1998 "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit". Ligji është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 193, datë 09.11.2020 dhe hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në këtë fletore. Legjislatori përmes këtij ligji përcakton shtesa në detyrimet dhe përgjegjësitë e disa roleve në fushën e zhvillimit të ndërtimit, jep përkufizime të qarta për secilin rol dhe për më tepër qartëson dhe cilëson ato çka quhen shkelje disiplinore në këtë fushë dhe masat disiplinore që ndërmerren në të tilla raste.

Ky ligj i ndryshuar detyron tashmë zhvilluesit të caktojnë një mbikëqyrës ose grup mbikëqyrësish për të gjithë llojet e objekteve. Me tej shtjellon cdo përgjegjësi të mbikëqyrësit, drejtuesit teknik, zhvilluesit dhe zbatuesit. Ndryshimet në nenin 8 përcaktojnë se cilët entitete kanë të drejtë të zbatojnë punime ndërtimi sic janë personat juridikë, privatë ose publikë, qofshin ata vendas apo të huaj të cilët janë të pajisur me licencën përkatëse për të zhvilluar punime ndërtimi.

Në vazhdim një komision disiplinor i organizuar sipas një vendimi të këshillit të ministrave do të jetë përgjegjës për masat të cilat do ndërmerren në raste të shkeljeve disiplinore për secilin nga rolet e mësipërme.

**II. Law no. 120/2020, dated 07.10.2020  
"On some changes and additions to  
law no. 8402 dated 10.09.1998 "On  
the control and discipline of  
construction works" as amended".**

The Albanian Parliament has approved law no. 120/2020 "On some changes and additions to law no. 8402 dated 10.09.1998 "On the control and discipline of construction works". The law is published in the Official Gazette no. 193, dated 09.11.2020 and enters into force 15 days after publication in this gazette. The legislator through this law determines additions to the obligations and responsibilities of some roles in the field of construction development, gives clear definitions for each role and further clarifies and qualifies what are considered disciplinary violations in this field and the disciplinary measures taken in such cases.

This amended law now obliges developers to appoint a supervisor or group of supervisors for all types of developments. It further elaborates on the responsibilities of the supervisor, technical director, developer and implementer. The amendments to article 8 define which entities have the right to carry out construction works such as legal entities, private or public, whether local or foreign, who are provided with the relevant license to carry out construction works.

In addition, a disciplinary commission organized according to a decision of the Council of Ministers will be responsible for the measures that will be taken in cases of disciplinary violations for each of the above roles.

## 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](mailto:oshehu@deloitteCE.com)

**Sabina Lalaj**  
Local Legal Partner  
Deloitte Legal sh.p.k

Rr. "Faik Konica",  
Ndërtesa nr.6, Hyrja nr. 7  
1010, Tirana, Albania  
Mobile: + 355 68 37 33 130  
E-mail: [slalaj@deloitteCE.com](mailto:slalaj@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](http://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.