



**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova - Republic of Kosovo**

**Komuna e Prishtinës**  
**Opština Priština -Municipality of Prishtina**

---



**RREGULLORE**  
**PËR LLOGARITJEN DHE PAGESËN E KOMPENSIMIT**  
**PËR RREGULLIMIN E TOKËS NDËRTIMORE**

**M a r s 2008**  
**P r i s h t i n ë**

Në bazë të neneve 43, 45, 46, 49 dhe 52 të Ligjit mbi tokën ndërtimore ("Gazeta zyrtare e Kosovës" 14/80 dhe 42/86), të nenit 3,4 dhe nenit 39.1 (a) të Rregullores së UNMIK-ut nr.2007/30, për ndryshimin e Rregullores nr. 2000/45 mbi vetëqeverisjen e komunave të Kosovës, të nenit 27 të Ligjit për ndërtim nr. 2004/15, dhe të nenit 66, shkronja a të Statutit të Komunës së Prishtinës, Kuvendi i Komunës së Prishtinës, në mbledhjen e mbajtur më 31. 3. 2008, nxjerr

**RREGULLOREN  
PËR LLOGARITJEN DHE PAGESËN E KOMPENSIMIT  
PËR RREGULLIMIN E TOKËS NDËRTIMORE**

**I  
DISPOZITAT E PËRGJITHSHME**

**Neni 1**

Me këtë rregullore caktohen kriteret, obliguesi, baza, lartësia, beneficimi dhe procedurat për pagesën e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore.

**Neni 2**

Kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore, sipas kësaj rregulloreje, paraqet shpenzimet mesatare të rregullimit, të fituara me kalkulimin e çmimeve mesatare të ndërtimit të objekteve të infrastrukturës sipas programeve komunale, e që shërbejnë dhe sigurojnë shfrytëzimin normal të lokacionit dhe të objektit i cili ndërtohet.

**Neni 3**

Obligues i pagesës për kompensim, në kuptim të kësaj rregulloreje, është investitori i objektit investiv.

**Neni 4**

Llogaritja e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore sipas kësaj rregulloreje, varësisht nga lloji i objektit investiv, bëhet sipas vëllimit ( $m^3$ ), sipërfaqes në  $m^2$  dhe atë në llogaritjen bruto të objektit investiv.

Llogaritja e kompensimit, sipas kësaj rregulloreje, do të bëhet edhe për investimet në infrastrukturën nëntokësore.

Kompensimi, nga paragrafi 2 i këtij neni, do të bëhet për metër gjatësi të llojit përkatës të kësaj infrastrukture.

Përveç paragrafit 1 të këtij neni, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore në destinim për afarizëm, llogaritja e kompensimit, sipas kësaj rregulloreje, bëhet në neto sipërfaqe të hapësirës të cilës i ndërrohet destinimi.

Kufizimi i vëllimit të objektit investiv bëhet sipas vëllimit prej dyshemesë në dysheme.

Llogaritja e kompensimit në bazë të vëllimit ( $m^3$ ), bëhet për objektet investive në të cilat lartësia e hapësirës është e kufizuar (e mbyllur).

Llogaritja e kompensimit në neto sipërfaqe në  $m^2$ , bëhet për objektete investive lartësia e të cilave nuk është e kufizuar (e mbyllur).

## Neni 5

Bazë për llogaritjen e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore, sipas kësaj rregulloreje, paraqet projekti kryesor në bazë të të cilit lejohet ndërtimi.

Në bazën e caktuar nga par. 1 i këtij neni, aplikohen lartësitë e shkallëve (tarifave), të parapara sipas kësaj rregulloreje për llojin përkatës të objektit investiv.

Përveç par.1 të këtij neni, kur toka ndërtimore në pronësi komunale jepet në shfrytëzim për ndërtime të të gjitha llojeve të objekteve individuale të banimit, kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore, i llogaritur sipas kësaj rregulloreje, kalkulohet në lartësinë e kompensimit të arritur në procedurën konkurruese për dhënien e tokës ndërtimore në shfrytëzim afatgjatë.

## Neni 6

Llogaritja e kompensimit, sipas kësaj rregulloreje, bëhet me aktvendim të veçantë të Drejtorisë së Urbanizmit, Kadsatrit dhe Mbrojtjes së Ambientit të Komunës së Prishtinës.

Aktvendimi, nga par.1 i këtij neni, përveç formës së paraparë ligjore, duhet të përmbajë bazën për llogaritjen e kompensimit (vëllimin, përkatësisht sipërfaqën e objektit investiv), lartësinë e shkallëve(tarifave) të aplikuar, llogarinë përkatëse bankare dhe afatin për pagesën e kompensimit të llogaritur.

Afati për pagesën e kompensimit, sipas kësaj rregulloreje, fillon nga dita e parë pas marrjes në dorëzim të aktvendimit për llogaritje të këtij lloji të kompensimit.

Nuk mund të dorëzohet leja ndërtimore pa dëshminë mbi pagesën e kompensimit të llogaritur të arritur për pagesë dhe garancinë bankare nga neni 8 i kësaj rregulloreje.

Në rast se pagesa e kompensimit të llogaritur nuk bëhet brenda afatit të paraparë me këtë dispozitë, atëherë pezullohet procedura e lëshimit të lejës ndërtimore me arsyetim të trajtuar si heqje dorë nga kërkesa për leje ndërtimi.

Ankesa e paraqitur kundër aktvendimit mbi llogaritjen dhe caktimin e kompensimit sipas kësaj rregulloreje, nuk e shtynë afatin për pagesë, e as nuk ndalon veprimet e organit të parapara me par. 5 të këtij neni.

## Neni 7

Me aktvendim, nga neni 6 i kësaj rregulloreje, do të përcaktohet afati për pagesën e këtij lloji të kompensimit.

Afati, nga par.1 i këtij neni, nuk mund të jetë më i gjatë se 30 ditë duke llogaritur nga dita e marrjes së aktvendimit.

Duke përjashtuar par.2 të këtij neni, nëse lartësia e kompensimit të llogaritur arrinë shumën prej 100.000,00 € deri 500.000,00, pagesa e kompensimit do të bëhet në 3 këste, dhe atë:

- kësti i parë përfshinë pagesën prej 40 %,
- kësti i dytë përfshinë pagesën prej 30% dhe
- kësti i tretë përfshinë pagesën prej 30%.

Afati për përmbushjen e obligimit të përcaktuar sipas par. 3 të këtij neni, do të jetë një vit fiskal.

Nëse kompensimi i llogaritur tejkalon shumën prej 500.000,00 €, pagesa e kompensimit do të bëhet në 4 këste, dhe atë :

- kësti i parë përfshinë pagesën prej 30%,
- kësti i dytë përfshinë pagesën prej 30%,
- kësti i tretë përfshinë pagesën prej 20%,
- kësti i katërt përfshinë pagesën prej 20%.

Afati për përmbushjen e obligimit të përcaktuar sipas par. 5 të këtij neni, do të jetë dy vite fiskale.

Fillim i vitit fiskal, sipas kësaj dispozite, do të trajtohet data e arritjes së afatit të pagesës, e përcaktuar në par. 2 të këtij neni.

### **Neni 8**

Bashkë me pagesën e këstit të parë, investuesi është i obliguar që organit që ka nxjerrë vendimin për llogaritje të kompensimit, t'ia prezantojë garancinë nga banka, apo nga ndonjë kompani e sigurimeve e licencuar, me të cilin sigurohet pagesa e kësteve të mbetura për pagesë.

### **Neni 9**

Nëse obliguesi i pagesës së kompensimit, sipas kësaj rregulloreje, njëkohësisht është palë në procedurë edhe në njërin nga organet komunale në cilësinë e kreditorit, borxhi ekzistues dhe i kërkuar nga ajo palë mund të llogaritet dhe të konsiderohet i paguar në formë barazimi me obligimin e përcaktuar me aktvendim nga neni 6 i kësaj rregulloreje.

Barazimi i obligimeve, nga par. 1 i këtij neni, do të bëhet vetëm në bazë të marrëveshjes së arritur në mes palës në procedurë dhe përfaqësuesit të Komunës, dhe atë pas vlerësimit nga komisioni profesional i obligimit ekzistues të Komunës ndaj palës sipas kësaj dispozite.

## **II. LARTËSIA E KOMPENSIMIT PËR RREGULLIMIN E TOKËS NDËRTIMORE**

### **Neni 10**

Varësisht nga lloji dhe destinimi i objektit investiv, lartësia e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore do të jetë:

- a) Për objektet investive të cilat lartësia e hapësirës është e kufizuar (e mbyllur):
- Ndërtimi i objekteve me destinim për banim (deri 450m<sup>2</sup>) .....5 € / m<sup>3</sup>,
  - Ndërtimi i objekteve të tërësisë së përbashkët (kolektive).....12 € / m<sup>3</sup>,
  - Ndërtimi i objekteve investive me destinim për afarizëm.....20 € / m<sup>3</sup>,
  - Ndërtimi i objekteve investive me destinim për arsim dhe shëndetësi...10 € / m<sup>3</sup>,
  - Ndërtimi i objekteve investive me destinim për sport, kulturë e të ngjashme, të destinuara për biznes .....10 € / m<sup>2</sup>,
  - Ndërtimi i objekteve investive me përmasa të lartësisë mbi 4.0 m (llojet e sallave prodhuese, sallat për sport, kulturë, rekreacion etj.).....10€ / m<sup>2</sup>,
  - Ndërtimi i objekteve investive për prodhime bujqësore e të ngjashme.....5 € / m<sup>2</sup>,

- Për ndërtimin e depove në formë të silosit dhe të objekteve tjera në përmasa vertikale.....6 €/m<sup>3</sup>,
  - Ndërrimi i destinimit të përdorimit të hapësirave nga ai ekzistuesi në destinim për afërizëm.....20€/m<sup>3</sup>,
- b) Për objektet investive të cilat lartësia e hapësirës nuk është e kufizuar (e mbyllur)----- 6 €/ m<sup>2</sup>,
- c) Për ndërtimin e infrastrukturës nëntokësore .....3 €/m gjatësi.

### **Neni 11**

Kompensimi për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në objekte individuale të banimit, paguhet vetëm ndryshimi në mes shkallës së paraparë me pikën 1 dhe 9 të par. 1-a të nenit 10 të kësaj rregulloreje.

Pagesa e kompensimit, sipas par. 1 të këtij neni, bëhet vetëm kur investuesi ka lejen paraprake ndërtimore për hapësirën të cilës i ndërrohet destinimi dhe provën mbi pagesën e kompensimit për objektin sipas destinimit ekzistues - banesor.

### **Neni 12**

Aneksndërtimi, (zgjerimi i objektit ekzistues) dhe mbindërtimi në objektin ndërtimor individual, në kuptim të kësaj rregulloreje, konsiderohet ndërtim i ri, andaj kompensimi caktohet sipas shkallëve dhe kritereve të parapara për llojin përkatës të ndërtimeve.

### **Neni 13**

Për objektet që kanë filluar të ndërtohen, të cilat gjinden në kuadër të planeve rregulluese në fuqi, e që do të mund të inkorporohen në ato plane urbanistike, shkalla e pagesës së kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore për llojin përkatës të ndërtimit, e paraparë me këtë rregullore, do të rritet për 20% për objektin e planifikuar si tërësi.

### **Neni 14**

Për përligjjen e ndërtimeve të bëra pa leje ndërtimi mbi cilëndo bazë juridike, shkallët e përshkruara për llojin përkatës të objektit investiv, sipas kësaj rregulloreje, do të rriten për 100%.

Kjo shkallë e rritjes do të bëhet në bazë të ligjit të zbatueshëm në momentin e llogaritjes së këtij lloji të kompensimit, përveç nëse shkalla e përshkruar në par. 1 të kësaj dispozite parashihet ndryshe me ndonjë ligj tjetër.

### **Neni 15**

Për objektet ekzistuese të ndërtuara pa leje, e të inkorporuara me planet rregulluese (të legalizuara me plane urbanistike), kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore do të rritet për 100% nga shkalla e paraparë për llogaritjen e kompensimit për llojin përkatës të objektit.

### **Neni 16**

Për mbindërtimet në objektet banesore të tërësisë së përbashkët (kolektive), për të cilat, në përputhje me rregullativën ligjore në fuqi, lejohet apo përlligjet ndërtimi i tyre, pagesa e kompensimit, nga neni 10, pika 2 të kësaj rregulloreje, do të rritet 150 %.

## **III**

### **BENIFICIMI NGA KOMPENSIMI PËR RREGULLIMIN E TOKËS NDËRTIMORE**

### **Neni 17**

Investuesi nuk është obligues i kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore, në rast se:

- ndërton objekt të karakterit social, shëndetësor, arsimor ose fetar;
- ndërton objekt banimi për zgjidhjen e çështjes së banimit të familjes së ngushtë të dëshmorit ose të invalidit të luftës;
- ndërton objekt të pronësisë shtetërore për nevojat e interesit të përgjithshëm;
- është shoqatë humanitare dhe ndërton objekt për destinime humanitare;
- rindërton objektin banesor të dëmtuar nga lufta apo fatkeqësitë tjera elementare, sipas kategorisë IV dhe V të shkallës së dëmtimit, ndërton objektin investiv në pronësi komunale me mjete financiare si donacione nga organizatat-shoqatat humanitare, apo të tjera;
- ndërton objekt investiv në fshatrat që kufizohen me zona kufitare, destinimi i të cilave është banimi individual, dhe objektet që kanë për qëllim zhvillimin e bujqësisë.

Objekte të karakterit social, shëndetësor dhe arsimor, nga par. 1 i këtij neni, konsiderohen objektet me interes të përgjithëshëm shoqëror që janë në pronësi shtetërore.

Familje e ngushtë, në kuptim të par.1, pikës 2 të këtij neni konsiderohen prindërit, bashkëshortja dhe fëmijët e dëshmorit.

Investitori, nga par.1, pika 5 e këtij neni mund ta gëzojë të drejtën e lirimit vetëm kur bën ndërtim në lokacion, gabarit, etazhitet dhe destinim paraprak të objektit të dëmtuar.

### **Neni 18**

Do të zvogëlohet lartësia e kompensimit të paraparë me këtë rregullore:

- 50% për ndërtimin e objekteve investive ekzistuese që posedojnë leje ndërtimi dhe dokumentacionin tjetër teknik;
- 50% për sipërfaqen bruto të bodrumit dhe garazhit në kuadër të objektit;
- 25% për sipërfaqet e tarracave të pambuluara;
- 50% për ndërtimin e garazheve dhe objekteve ndihmëse jashtë objektit individual të banimit;
- për ndërtimin e depove të hapura e të mbuluara, kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore llogaritet në lartësinë prej 50% nga shkalla e paraparë me nenin 10, pika 1-b të kësaj rregulloreje;
- 20 %, nga neni 10, pika a-3, mbi etazhin e pestë.

Për objektet investive me destinim për afarizëm, me lartësi mbi 4 m, hapësira mbi këtë lartësi nuk përfshihet në llogari.

### **Neni 19**

Do të zvogëlohet lartësia e kompensimit të paraparë me këtë rregullore për ndërtimet jashtë kufijëve të Planit zhvillimor urban të Prishtinës, dhe atë:

- 50% për fshatrat kufijtë ndërtimor të të cilave janë të kufizuar me rrugët parësore;
- 80% për fshatrat tjera të teritorit të komunës.

Përcaktimi i fshatrave të cilat gëzojnë beneficinin sipas këtij neni, do të përshkruhen me regjistër të veçantë, i cili do të jetë shtojcë e kësaj rregulloreje.

### **Neni 20**

Shkalla e kategorisë së dëmtimit të objektit nga pasojat e luftës, apo fatkeqësitë tjera elementare, përcaktohet nga komisioni profesional i emëruar nga Drejtoria e Urbanizmit, Kadastrit dhe Mbrojtje së Ambientit e Komunës së Prishtinës.

## **IV**

### **DISPOZITAT KALIMTARE DHE TË FUNDIT**

### **Neni 21**

Kjo rregullore hynë në fuqi dhe aplikohet ditën vijuese pas miratimit nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës.

### **Neni 22**

Në ditën e hyrjes në fuqi të kësaj rregulloreje shfuqizohen të gjitha dispozitat që kanë rregulluar këtë çështje.

**KUVENDI I KOMUNËS SË PRISHTINËS**

**01 Nr.110-377, më 03.04.2008**

**KRYETARI I KOMUNËS**

**Prof. dr. Isa Mustafa**