

U D H Ë Z I M
Nr.3, datë 15.2.2001

PËR MBIKËQYRJEN DHE KOLAUDIMIN E PUNIMEVE TË NDËRTIMIT

Në mbështetje të nenti 100 të Kushtetutës dhe të neneve 7,12 dhe 18, të ligjit nr.8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, me propozimin e Ministrit të Punëve Publike, Këshilli i Ministrave

U D H Ë Z O N:

I.MBI MBIKËQYRJEN E PUNIMEVE TË NDËRTIMIT

1. Mbikëqyrja e punimeve bëhet për çdo projekt dhe ka për qëllim kontrollin e mbarëvajtjes të të gjithë procesit të zbatimit të punimeve, në përputhje me projektin, kushtet teknike të projektimit, të zbatimit, si dhe destinacionin e objektit, duke patur parasysh dhe anën ekonomike të tij.

2. Mbikëqyrja e punimeve kryhet nga persona fizikë ose juridikë, të pajisur me licencën përkatëse. Kur objekti ka vlerë mbi 5 milionë lekë, mbikëqyrësi i punimeve caktohet në përputhje me pikat 2 dhe 3, të vendimit nr.335, datë 23.6.2000, të Këshillit të Ministrave, “Për rregullat e prokurimit publik”, ndërsa për objektet me vlerë më pak se 5 milionë lekë, mbikëqyrësi caktohet nga kryetari i entit prokurues.

Vlera e kërkuar nga subjekti konkurrues për mbikëqyrjen, duhet të përfshihet në tarifat e përcaktuara në përputhje me vendimin nr.444, datë 5.9.1994, të Këshillit të Ministrave, “Tarifat e studimit, projektimit, drejtimit dhe kolaudimit të veprave të ndërtimit” sipas llojit të objekteve, fazave të ndryshme (projektim, zbatim,kolaudim etj), si dhe klasifikimit të ndërtimeve.

Në rastin e investitorëve privatë nuk është e detyrueshme përzgjedhja e mbikëqyrësit me prokurim. Emri i tij duhet të depozitohet së bashku me kërkesën për lejen e ndërtimit. Mbikëqyrësi i punimeve nuk duhet të jetë i lidhur, në asnjë mënyrë, me zbatimin e objektit, që do të drejtojë. Mbikëqyrësi i punimeve në objektet private paguhet sipas kontratës së lidhur me investitorin, pa kufizim në caktimin e nivelit të pagesës.

3. Mbikëqyrësi i punimeve dhe stafi i tij kontraktin me investitorin, duke përcaktuar detyrimet e ndërsjellta, kushtet e punës, shpërblimin etj. Mbikëqyrësi i punimeve vihet në dijeni nga investitori për nënkontraktorët e mundshëm që zgjedh sipërmarrësi, në përputhje me kontratën e nënshkruar. Mbikëqyrësi, përveç shërbimeve të kontrollit për zbatimin e punimeve, ndjek edhe grafikun e punimeve.

4. Përpara fillimit të punimeve në objekt, organi përgjegjës i qeverisjes vendore, në juridiksionin e të cilit ndodhet zona ku kryhet ky ndërtim, si dhe dega e policisë së ndërtimit marrin dijeni për personat kryesorë, përgjegjës për ndërtimin e tij, nga zbatuesi i punimeve, në përputhje me nenin 9 të ligjit nr.8402, datë 10.9.1998.

Urbanistika ligjore dhe policia e ndërtimit kontrollojnë në praninë e mbikëqyrësit në objekt dhe detyrojnë emërimin e tij në rastet kur ky emërim (lidhje kontrate) anashkalohet nga investitori.

Personat kryesorë përgjegjës për ndërtimin e objektit janë:

- investitori,
- sipërmarrësi,
- projektuesi,
- mbikëqyrësi i punimeve.

Për çdo objekt që ndërtohet, mbikëqyrësi mban dhe përgjigjet, për dokumentacionin e mëposhtëm:

- a) Vendimin e KRRT-së për sheshin ose lejen e ndërtimit dhe lejen origjinale të ndërtimit;
- b) Projektzbatimin e firmosur nga projektuesit, nga bashkia ose nga këshilli i qarkut, sipas juridiksionit.
- c) Dokumentacionin topografik dhe gjeologo-inxhinierik të themeleve, të bazamenteve dhe të punimeve të maskuara.
- ç) Dokumentacionin përkatës për të gjitha ndryshimet e mundshme që mund të jenë bërë në projekt gjatë ndërtimit të objektit, pa prekur kushtet e vëna në vendimin e KRRT-së.

d) Planorganizimin e punimeve.

Mbikëqyrësi i punimeve është i detyruar të kontrollojë, periodikisht dhe në fazat më kryesore, librin e kantierit dhe është përgjegjës për saktësinë e vërtetësinë e dokumenteve që pasqyrohen në të.

5. Në çastin e fillimit të punimeve, mbikëqyrësi duhet të bëjë verifikimet paraprake, si më poshtë vijojnë:

a) Verifikimin e të gjithë dokumentacionit përkatës, të licencave, të autorizimeve dhe të lejeve, të cilat, sipas dispozitave në fuqi, duhet të merren para fillimit të punimeve.

b) Verifikimin e sheshit të ndërtimit, nëse është i lirë dhe i gatshëm për të filluar punimet.

c) Njohjen me hollësi të kontratës së sipërmarrjes dhe e të gjitha akteve administrative që lidhen me të, si dhe njohjen e të gjitha ndryshimeve të mundshme të kësaj kontrate me kalimin e kohës.

ç) Vendosjen e tabelës së identifikimit me të dhënat e mëposhtme:

- emërtimi i objektit;

- data e marrjes së lejes së ndërtimit;

- investitori;

- projektuesi;

- sipërmarrësi dhe drejtuesi teknik;

- mbikëqyrësi;

- afati i ndërtimit;

- sipërfaqja e ndërtimit;

- lartësia (numri i kateve mbi dhe nën tokë);

- intensiteti sizmik i sheshit të ndërtimit, në bazë të studimit sizmiologjik dhe mikrozonimit sizmik.

- Për objektet mbi 8 kate të dhënat e studimeve inxhiniero-sizmologjike, të marra nga Instituti i Sizmologjisë.

6. Mbikëqyrësi i punimeve, pas verifikimeve të përcaktuara në pikën 9, harton dokumentacionin e mëposhtëm:

a) Aktin e dorëzimit të sheshit të ndërtimit shoqërisë sipërmarrëse;

b) Aktin e dorëzimit nga sipërmarrësi të dokumentacionit, teknik dhe administrativ, si licenca, autorizime e leje të marra nga sipërmarrësi.

c) Shkresën me atë të së cilës njofton pushtetin vendor për fillimin e punimeve.

7. Mbikëqyrësi i punimeve, gjatë zbatimit të objektit, i jep instruksione dhe urdhëra, me shkrim, sipërmarrësit sa herë që e sheh të nevojshme, në zbatim të akteve, ligjore e nënligjore dhe ky i fundit është i detyruar t'i respektojë ato, por duke ruajtur të drejtën t'i bëjë me shkrim investitorit vërejtjet e tij, për instruksionet dhe urdhrat e mbikëqyrësit të punimeve.

8. Mbikëqyrësi i punimeve ka të drejtë të propozojë largimin nga puna të një ose të disa personave nga personeli i sipërmarrësit. Për të realizuar këtë, ai i drejtohet me shkrim titullarit të shoqërisë sipërmarrëse, duke i shpjeguar arsyet. Arsyet kryesore të propozimit për largim mund të jenë moszbatimi i standardeve dhe i rregullave teknike, mosbindja, paaftësia, arbitrariteti në zgjidhjen e problemeve teknike ose pakujdesi të rënda.

9. Materialet që vijnë në kantier duhet të jenë në përputhje me kërkesat teknike të projektit. Materialet në vepër përdoren vetëm për miratimin e mbikëqyrësit të punimeve. Materialet e ardhura, si dhe pajisjet e siguruar nga sipërmarrësi, por që nuk pranohen nga mbikëqyrësi, zëvendësohen me të tjera, me shpenzimet e sipërmarrësit. Në këto raste (si për materialet, ashtu dhe për pajisjet) mospranimi duhet dokumentuar me procesverbalet e analizave të provave, së bashku me aktin teknik, ku të argumentohen shmangiet e palejuara, referuar standardeve të detyrueshme shqiptare ose atyre europiane.

10. Mbikëqyrësi i punimeve ka të drejtë të kërkojë kryerjen e provave të materialeve të vendosura në objekt, kur këto nuk janë kryer në masën, sipas vëllimeve të realizuara dhe pjesës së lëndës së parë të furnizuar, për të verifikuar cilësinë. Shpenzimet për këto prova janë në ngarkim të sipërmarrësit.

11. Kur mbikëqyrësi i punimeve mendon se ka defekte në zbatimin e punimeve, kërkon verifikimet përkatëse. Kur verifikimet i japin të drejtë mbikëqyrësit të punimeve, shpenzimet janë në ngarkim të sipërmarrësit, në rast të kundërt, sipërmarrësi ka të drejtë të kërkojë shlyerjen e shpenzimeve.

12. Mbikëqyrësi ka të drejtë të pezullojë, përkohësisht, punimet për zbatimin teknik të gabuar ose paaftësi teknike zbatimi, në çdo rast me miratimin e investitorit, për aq kohë sa quhet e nevojshme korrigjimi i gjendjes.

13. Mbikëqyrësi i punimeve kontrollon zbatimin e grafikut të hollësishëm të punimeve dhe i raporton çdo muaj investitorit për realizimin e tij. Asnjë punim nuk do të mbulohet, maskohet a betonohet pa miratimin e mbikëqyrësit të punimeve. Sipërmarrësi duhet të njoftojë mbikëqyrësin kur punimet janë gati për t'u ekzaminuar prej tij.

14. E gjithë korrespondenca e mbikëqyrësit të punimeve me investitorin dhe me sipërmarrësin, përbën dokumentacionin e objektit dhe, si e tillë, ruhet me çdo kusht.

Mbikëqyrësi i punimeve mban dosjen e mbikëqyrjes së punimeve, ku pasqyrohen të gjitha aktet e mbajtura gjatë zbatimit të objektit, që nga akti i dorëzimit të sheshit të ndërtimit, urdhrat e ndryshme që ai ka dhënë gjatë zbatimit të objektit, kundërshtitë dhe kontradiktat e lindura gjatë punës, ndërprerjet e punimeve dhe shkaqet që kanë diktuar këto ndërprerje, relacionet teknike, të kërkuara ose të paraqitura gjatë zbatimit, si dhe të gjitha rrethanat e nevojshme për të dhënë kuadrin e plotë të të gjitha fazave të zbatimit të punimeve.

Në rastin e ndërrimit të mbikëqyrësit të punimeve, mbahet procesverbali i dorëzimit të dosjes së punimeve, ku shënohen edhe shkaqet e këtij ndërrimi. Dokumentacioni i mbikëqyrësit të vjetër i dorëzohet mbikëqyrësit të ri. Investitori mund të kërkojë largimin dhe zëvendësimin e mbikëqyrësit, kur vërtetohen mangësi serioze në veprimtarinë e tij, si:

- Mangësi në plotësimin e detyrave të përcaktuara në pikën 1 të këtij udhëzimi.

- Ndërprerje e paarsyeshme e punimeve dhe zgjatje e theksuar e tyre.

- Mangësi kontrolli në kosto e kontabilitet, tolerim i materialeve me vlera mbi ato të preventivuar ose jo me cilësi.

15. Sipërmarrësi duhet t'i njoftojë me shkrim mbikëqyrësit të punimeve përfundimin e punimeve. Me këtë rast, brenda 30 ditëve, ai i parqet mbikëqyrësit:

- a. Kontratën dhe aktet që lidhen me të.

- b. Regjistrimin e kontabilitetit.

- c. Procesverbalet e fillimit, të ndërprerjes ose të zgjatjes dhe të përfundimit të punimeve.

- ç. Certifikatat e provave të materialeve të përdorura, të lëshuara nga laboratorët e autorizuar për këtë qëllim.

- d. Deklaratë se objekti është ndërtuar në përputhje me projektin dhe me kushtet teknike.

Për të gjitha problemet e verifikuara prej tij, mbikëqyrësi i punimeve duhet të firmosë gjithçka që ka miratuar. Ai mban përgjegjësi ligjore, së bashku me sipërmarrësin. Një kopje e dokumentacionit, e miratuar nga mbikëqyrësi i punimeve, i dërgohet kolaudatorit të objektit.

16. Mbikëqyrësi i punimeve merr pjesë në kolaudimin e veprës, i përgjigjet kolaudatorit me të gjithë dokumentacionin e nevojshëm për kolaudimin e veprës, si dhe firmos procesverbalin e këtij kolaudimi.

17. Situacionet e paraqitura nga sipërmarrësi, në fazat e ndryshme të punimeve kontrollohen dhe miratohen nga mbikëqyrësi i punimeve. Pagesa mund të kryhet vetëm në bazë të këtij miratimi. Këto dokumente dërgohen në sektorin financiar të punëdhënësit, bashkë me vërtetimin e përkohshëm të pagesës, për të shpallur vlerën e detyrueshme për pagim.

18. Pas përfundimit të kolaudimit, mbikëqyrësi i punimeve, mbështetur në kontratën dhe në dokumentacionin tjetër, përcakton vlerën përfundimtare të objektit, e cila i bëhet e ditur sipërmarrësit, si dhe i jepet për likuidim investitorit.

19. Mbikëqyrësi i punimeve kontrollon dhe autorizon përdorimin e fondit rezervë, të preventivuar, dhe i raporton, periodikisht, investitorit për gjendjen e tij. Ky i fundit, nëse ka vërejtje, e njofton sipërmarrësin dhe problemi zgjidhet ndërmjet tyre. Për çdo ndryshim të mundshëm, mbikëqyrësi i punimeve vihet në dijeni, për të ndjekur zbatimin e ndryshimeve në fjalë.

20. Kur vërehen shkelje të rënda të dispozitave ligjore, investitori ose dikasteri nga varet ky investitor, si dhe degët e policisë së ndërtimit, kanë të drejtë të urdhërojnë mbikëqyrësin e punimeve për ndërprerjen e punës, deri në marrjen e masave përkatëse, për normalizimin e gjendjes.

21. Kur shkeljet e dispozitave ligjore mund të përbëjnë kundërvajtje administrative, vendosen sanksione, në bazë të neneve 15 dhe 16 të kreut III të ligjit nr.8402, datë 10.9.1998, "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit".

II. PËR KOLAUDIMIN E PUNIMEVE TË NDËRTIMIT

1. Kolaudimi i punimeve kryhet nga një specialist ose nga një grup specialistësh, ku secili duhet të ketë licencën përkatëse për specialitetin që mbulon në këtë kolaudim. Kolaudatori mund të jetë person, fizik ose juridik, vendas ose i huaj. Për objektet që ndërtohen me fonde publike, kolaudatori duhet të përzgjidhet nga punonjësit shtetëror, që plotësojnë kushtet e lartpërmendura dhe mundësisht të jetë në stafin e institucionit që shërben si ent prokurues. Paga e kolaudatorit bëhet nga investitori, në përputhje me vendimin nr.444, datë 5.9.1994, të Këshillit të Ministrave, “Për tarifat e studimit, projektimit, drejtimit dhe kolaudimit të veprave të ndërtimit, sipas llojit të objekteve dhe klasifikimit të ndërtimeve.

2. Kolaudatori ose grupi i kolaudimit caktohet nga investitori, i cili duhet t’ia komunikojë, me shkrim, këtë person apo grup personash, Sekretariatit Teknik të KRRT-së, pranë zyrës dhe seksionit urbanistik përkatës në rreth, brenda 30 ditëve nga data e përfundimit të punimeve.

Punëdhënësi duhet të përcaktojë, gjithashtu, në marrëveshje me mbikëqyrësin dhe kolaudatorin (ose grupin e kolaudimit), mënyrën dhe afatet e procesit të kolaudimit.

3. Kolaudatori ose grupi i kolaudimit duhet të verifikojë me përgjegjësi:

a. Realizimin e objektit, në përputhje me projektin, lejen e ndërtimit, standardet dhe rregullat teknike.

b. Realizimin e objektit, në përputhje me kontratën e nënshkruar.

c. Përputhjen e dokumenteve me të dhënat nga matjet në dimension, formë, sasi dhe cilësi.

ç. Përputhjen e vlerës së preventivuar dhe të kontraktuar me atë të paraqitur në situacionin përfundimtar, si dhe sqarimet përkatëse, në rastet e mospërputhjes.

4. Kur vërehen defekte në verifikimet që përcaktohen në pikën 3, kolaudatori ose grupi i kolaudimit lë detyra me shkrim për punimet që duhet të kryhen, duke përcaktuar afatet e përfundimit të tyre, në mënyrë që të plotësohen të gjitha kushtet e pikës 3. Në varësi nga natyra e këtyre defekteve përcaktohen detyrimet e secilës palë.

5. Përveç kolaudimit në fund të punimeve, është i detyrueshëm kolaudimi edhe gjatë procesit të punimeve, në rastet kur:

a. punimet janë komplekse dhe me vështirësi të veçanta;

b. në rastin e besimit të punimeve me koncesion.

6. Zhblllokimi i garancisë së kontratës 10 për qind të bëhet pasi të jetë përfunduar plotësisht kolaudimi i punimeve, ndërsa 5 për qind i garancisë së punimeve për periudhën pas kolaudimit zhbllkohet pas përfundimit të garancisë së objektit.

7. Në përfundim të kolaudimit të veprës, hartohet procesverbali i kolaudimit, i cili firmoset nga kolaudatori ose grupi i kolaudimit, sipërmarrësi dhe mbikëqyrësi i punimeve. Proceverbali duhet të përmbajë:

a. vendin e ndërtimit;

b. emërtimin e objektit dhe funksionin e tij;

c. datën dhe prejardhjen e projekteve, si dhe ndryshimet e bëra në to;

ç. vlerën e objektit;

d. gjenealogjetet e sipërmarrësit;

dh. afatin e ndërtimit;

e. vlerën e shpenzimeve (sipas regjistrave të kontabilitetit);

ë. gjenealogjetet e kolaudatorit ose të grupit të kolaudimit dhe specialitetet përkatëse;

f. kohën e zgjatjes së kolaudimit;

g. përshkrimin e verifikimeve të bëra mbi dokumentet dhe faktin, si dhe rezultatet e arritura.

Proceverbali paraqitet në dy kopje, në zyrën e urbanistikës dhe, pas regjistrimit një kopje i dërgohet punëdhënësit.

III. Udhëzimi nr.4, datë 26.6.1995, i Këshillit të Ministrave, “Për drejtimin dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit”, shfuqizohet.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Ilir Meta