Në bazë të nenit 239 të Ligjit mbi planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve (“Fleta zyrtare e MZ”, nr. 64/17, 44/18 dhe 63/18) dhe nenit 47 paragrafi 1 pika 1 e Statutit të Komunës në kuadër të Kryeqytetit – Tuz (“Fleta zyrtare e MZ – dispozitat komunale”, nr. 39/17), me pëlqimin paraprak të Qeverisë së Malit të Zi numër 07-625 të datës 28.02.2019, Kuvendi i komunës së Tuzit, në seancën e mbajtur më 25.04.2019 ka sjellë

**VENDIM**

**mbi kompensimin për pajisje komunale të truallit ndërtimor**

1. **DISPOZITAT E PËRGJITHSHME**

**Neni 1**

Me këtë vendim përcaktohen kushtet, lartësia, mënyra, afatet dhe procedura e pagesës së kompensimit për pajisje komunale të truallit ndërtimor.

**Neni 2**

Përgatitja dhe pajisja komunale e truallit ndërtimor (në tekstin e mëtejmë: pajisja komunale e truallit ndërtimor), kryhet në përputhje me Program të rregullimit hapësinor.

Për pajisje komunale të truallit ndërtimor paguhet kompensimi.

Për lirim nga pagesa e kompensimit, reviduesi duhet të japë deklaratë mbi përmbushjen e kushteve për lirim nga pagesa e kompensimit, e cila është e bashkëngjitur me dokumentacionin për paraqitjen e ndërtimit.

Kompensimi për pajisje komunale të truallit ndërtimor (në tekstin e mëtejmë: kompensimi) paguhet në llogarinë e buxhetit të komunës në kuadër të Kryeqytetit- Tuz.

1. **NDJESHMËRIA GJINORE**

**Neni 3**

Shprehjet që përdoren në këtë vendim për personat fizik për gjininë mashkullore përfshijnë të njëjtat shprehje edhe për gjininë femërore.

1. **KUSHTET DHE LARTËSIA**

**Neni 4**

Kompensimin e paguan investitori.

Kompensimi llogaritet në bazë të projektit kryesorë të reviduar për m2 të sipërfaqes neto të objektit dhe për m2 të hapësirave të hapura në parcelën e dedikuar për kryerjen e veprimtarisë.

Llogaritja e sipërfaqes së objektit bëhet sipas Rregullores për mënyrën e llogaritjes së sipërfaqes dhe vëllimit të objekteve (“Fleta zyrtare e MZ”nr. 47/13) dhe standardit MEST EN15221- 6.

Organi kompetent i administratës lokale për punë të planifikimit dhe rregullimit hapësinor dhe mbrojtje të mjedisit jetësor (në tekstin e mëtejmë: organi kompetent i qeverisjes lokale), i dorëzon Sekretariatit për financa, të ardhurat lokale dhe investime, projektin kryesorë të reviduar në llogaritje të kompensimit, menjëherë pas dorëzimit të kërkesës për përcaktimin e kompensimit nga ana e investitorit.

**Neni 5**

Kompensimi përcaktohet varësisht nga:

* shkalla e pajisjes së truallit ndërtimor dhe
* shpenzimeve mesatare të pajisjes komunale dhe pjesëmarrjes së investitorit në pajisje komunale.

Niveli i pajisjes së truallit ndërtimor shprehet me koeficientin e pajisjes sipas zonave, bazuar në vlerën përkatëse të objekteve të ndërtuara dhe pajisjeve të infrastrukturës komunale dhe në bazë të kriterit të tregut të vlerës së lokacionit, ku vlera e lokacionit është proporcionale me pozicionin e saj, qasjen, volumin dhe shumëllojshmërinë e ofertave dhe përfitimeve të veçanta për qëllim të caktuar.

**Neni 6**

Kufijtë e zonave janë përcaktuar në bazë të dokumenteve të planifikimit, kufijve të vendbanimeve dhe komunave kadastrale si vijon:

***ZONA E PARË***

Përfshin hapësirën që kap:

KK Tuzi, KK Dinoshë (përveç vendbanimeve Pikalë, Prift, Llofkë dhe Selisht), Vllanë dhe Rakiq brenda kufijve të vendbanimit, KK Vrane dhe KK Vuksanlekaj.

***ZONA E DYTË***

Përfshin të gjitha vendbanime të tjera rurale dhe truallin në territorin e komunës së Tuzit.

**Neni 7**

Pajisjen komunale të truallit ndërtimor mund ta bëj investitori lokacioni i të cilit pajiset në mënyrë komunale, sipas kushteve të mëposhtme:

* që pajisja të kryhet në përputhje me Ligji mbi planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve, në bazë të projektit kryesorë të reviduar të siguruar nga ana e investitorit ose Sekretariatit kompetent,
* që organi kompetent ka shpronësuar pasurinë e patundshme të nevojshme për kryerjen e punimeve në pajisjen komunale, ose ka lidhur marrëveshjen ose gjegjësisht ka marrë miratimin e pronarit të patundshmërisë;
* që Sekretariati për investime, të ardhura lokale dhe investime të miratojë çmimet e hartimit dhe revidimit të dokumentacionit teknik dhe të japë pëlqim në analizë dhe parallogaritje të punëve të pajisjes komunale, me atë që çmimet e njësisë nuk mund të tejkalojnë çmimin mesatar nga tri (3) tenderët e fundit të kryer nga komuna dhe sipas së cilave kanë lidhur kontratë për llojin dhe sasinë e njëjtë ose të ngjashme të punëve gjegjësisht shërbimeve;
* që mbikëqyrja profesionale mbi ndërtimin e objekteve dhe pajisjeve të infrastrukturës komunale kryhet nga Sekretariati kompetent.

Të drejtat dhe detyrimet reciproke ndërmjet organit kompetent të komunës dhe investitorit nga paragrafi 1 i këtij neni rregullohen me kontratë.

Llogaritja përfundimtare ndërmjet komunës dhe investitorit do të kryhet sipas gjendjes përfundimtare dhe të verifikuar, pas pranim-dorëzimit të objekteve dhe pajisjeve të infrastrukturës komunale që janë lënda e kontratës.

Pagesa e punëve të kryera që i nënshtrohen kontratës nga paragrafi 2 i këtij neni bëhet deri në shumën e kompensimit të shërbimeve të kontraktuara për pajisje komunale.

Në rast se investitori ka shlyer detyrimet në bazë të kompensimit, vlera e punimeve të kryera nga paragrafi i mëparshëm do të njihet si një paradhënie për ndërtimin e ardhshëm gjegjësisht i paguhet investitorit.

**Neni 8**

Shuma e kompensimit për m2 të sipërfaqes neto të objektit kushton:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Zona** | **I** | **II** |
| **Shuma (€/m2)** | 48.81 | 00,00 |

Shuma e kompensimit nga paragrafi 1 i këtij neni zvogëlohet për 30% për objekte të banimit të sipërfaqes neto të përgjithshme deri në 500m2 .

1. **MËNYRA, AFATET DHE PROCEDURA E PAGESËS SË KOMPENSIMIT**

**Neni 9**

Shuma, afatet e pagesës, mënyra dhe mjetet për sigurimin e pagesës së kompensimit i përcakton organi kompetent i administratës lokale në bazë të kompensimit të llogaritur të dorëzuar nga ana e Sekretariatit për financa, të ardhura lokale dhe investime.

Sekretariati është i obliguar që në afat prej 10 ditësh nga dita e dorëzimit të projektit kryesorë të reviduar të dorëzojë të dhënat e domosdoshme për sjelljen e vendimit mbi kompensim.

Në aktvendim nga paragrafi 1 i këtij neni mund të dorëzohet ankesa pranë organit të administratës shtetërore kompetent për punët e planifikimit të hapësirës dhe ndërtimit të objekteve.

**Neni 10**

Sekretariati për financa, të ardhura lokale dhe investime kujdeset për ekzekutimin e vendimit nga neni 9 i këtij Vendimi dhe i lëshon investitorit një vërtetim si dëshmi mbi rregullimin e marrëdhënieve në lidhje me pagesën e kompensimit.

**Neni 11**

Kompensimi paguhet në shumën totale njëherësh ose në këste mujore.

Pagesa e njëhershme nënkupton pagesën e kompensimit në shumën totale në afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dita e hyrjes në fuqi të aktvendimit në rast kur investitori ka të drejtë në zbritje prej 15% në vlerën e llogaritur të kompensimit.

Investitori mund të paguaj kompensimin në këste të njëjta mujore dhe ato:

* për ndërtesa familjare deri në 200m2 të sipërfaqes totale neto për një periudhë prej 20 vjetësh,
* për objekte deri në 500m2 të sipërfaqes totale neto për një periudhë prej 5 vjetësh,
* për objekte të tjera në periudhë deri në 3 vite.

Afati për pagesën e kompensimit në këste të njëjta mujore mund të jetë edhe më i shkurtër me kërkesë të investitorit.

Nëse investitori vendos të paguaj kompensim në pajtim me paragrafin 3 të këtij neni, kësti i parë do të përcaktohet në shumën prej 20% të shumës së përcaktuar të kompensimit kurse shuma e mbetur e kompensimit do të përcaktohet në këste të barabarta mujore. Investitori është i detyruar të paguaj këstin e parë brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e ekzekutimit të aktvendimit për rregullimin e marrëdhënies në lidhje me pajisjen komunale.

Në rastin kur investitori ka vendosur për pagesë me këste mujore, sipas dispozitave të këtij vendimi, mundësohet që pas shlyerjes së obligimeve të detyrueshme, shuma e mbetur e pagesës shlyhet në mënyrë të njëhershme, me ç' rast do të ketë të drejtën e zbritjes së shumës së mbetur prej 5%.

**Neni 12**

Tek pagesa e kompensimit në këste, nëse investitori vonon me pagesë, ai do të ngarkohet me shkallën e kamatëvonesës të përcaktuar me ligj.

Tek pagesa e kompensimit në këste, investitori është i detyruar të sigurojë mjetet e sigurimit të pagesës si në vijim:

* personat juridik, garancinë e parevokueshme bankare "pa ankesa" e ngarkuar "në thirrjen e parë", shuma e përcaktuar e kompensimit, në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi, ose garancinë rrotulluese bankare "pa ankesa" e ngarkuar "në thirrjen e parë", në shumën prej 12 kësteve mujore të kompensimit të përcaktuar. Për pjesën e borxhit që nuk është e siguruar me garanci bankare rrotulluese, investitori është i detyruar të sigurojë hipotekë të rendit të parë në patundshmëri, vlera e së cilës duhet të jetë 30% më e lartë se vlera e borxhit të mbetur.
* personat fizik, hipotekën e rendit të parë në patundshmëri, vlera e së cilës duhet të jetë 30% më e lartë se vlera e përcaktuar e kompensimit.

Nëse investitori vonon pagesën për më shumë se tre muaj, shuma e plotë e borxhit do të konsiderohet si e detyrueshme dhe Sekretariati për financa, të ardhura lokale dhe investime do të aktivizojë të gjitha mjetet e parashikuara të sigurimit.

Kur siguron një pagesë hipotekare, investitori është i detyruar, së bashku me dëshminë e regjistrimit të hipotekës në kadastrën e patundshmërive, të paraqesë një vlerësim të vlerës së pasurisë së paluajtshme nga vlerësuesi i autorizuar në të cilin është vendosur hipoteka.

Mjetet e mbrojtjes nga ky nen nuk e përjashtojnë të drejtën e organit kompetent të komunës për të iniciuar procedura gjyqësore, ekzekutive dhe të tjera me qellim të pagesës së kërkesave.

Lënda e hipotekës mund të jetë patundshmëri e regjistruar në fletën e patundshmërive pa ndonjë ngarkesë dhe kufizime dhe ato: hapësirën banuese, hapësirën afariste, parcelën urbane, dhe në veçanti nëse komuna ka interes dhe parcelën kadastrale në të cilën është planifikuar ndërtimi i objektit me interes të përgjithshëm që i shërben pajisjes komunale të lokacionit.

**Neni 13**

Afatet për pajisje komunale të i cilat realizon vetëqeverisja lokale, përcaktohen në përputhje me Programin e rregullimit hapësinor.

**Neni 14**

Nëse bëhet rindërtimi i ndërtesës në përmasat ekzistuese, me të cilën nuk fitohet hapësirë e re e ndërtuar, kompensimi nuk paguhet.

Nëse bëhet kthimi i pjesëve të veçanta dhe të zakonshme të një ndërtese banimi në një lokal biznesi kompensimi nuk paguhet.

Në rastet nga paragrafi 1 dhe 2 i këtij neni komuna nuk ka obligim të pajisjes të lokacionit të investitorit.

**Neni 15**

Kompensimi për objekte të banimit, në rastet kur investitori e rrëzon atë ekzistues me qëllim të ndërtimit të një ndërtese të re banimi në të njëjtën parcelë dhe nuk ka nevojë për pajisje shtesë të lokacionit në përputhje me dokumentin planifikues, llogaritet në shumën e diferencës në sipërfaqen neto të ndërtesës banesore që po ndërtohet dhe ndërtesës banesore që shembet, me kusht që objekti për shembje të jetë i regjistruar në kadastrën e patundshmërive, që në formë kadastrale të jetë i përpunuar sipas pjesëve të veçanta të objektit dhe në fletën e patundshmërisë nuk është e regjistruar ngarkesa “nuk ka leje”.

Nëse për objekt të banimit i cili po ndërtohet kërkohet pajisje komunale plotësuese e lokacionit në përputhje me dokumentacionin planifikues, investitori paguan kompensim për diferencën ndërmjet sipërfaqes neto të ndërtesës që po ndërtohet dhe 60% të sipërfaqes neto të objektit që po shembet, sipas kushteve nga paragrafi i mëparshëm.

Në qoftë se objekti i cili shembet, e i cili është i evidentuar në kadastrën e patundshmërive, nuk është në formë kadastrale i përpunuar në fletën e patundshmërisë sipas pjesëve të veçanta të objektit, neto sipërfaqja e objektit të banimit i cili po shembet llogaritet në bazë të elaboratit gjeodezik të punuar nga ana e ndërmarrjes afariste kompetente për punë gjeodezike, të vërtetuar nga ana e organit t administratës kompetent për punë të studimit shtetërorë dhe kadastrës.

Në qoftë se neto sipërfaqja e objektit të banimit i cili po shembet është më e madhe nga neto sipërfaqja e objektit të banimit i cili po ndërtohet, investitori nuk ka të drejtë në kthimin e ndryshimit në vlerën e kompensimit.

Nëse shembet objekti i banimit për të cilin në fletën kadastrale është e shkruar ngarkesa “nuk ka leje”, kurse investitori dorëzon dëshmi mbi kompensimin e paguar dhe rregulluar për objektin e banimit i cili po shembet, pas kontrollit të dëshmive të dorëzuara nga ana e shërbimit profesional të Sekretariatit për investime, do ti njihet neto sipërfaqja me kushtet e njëjta si në paragrafin 1dhe 2 të këtij neni.

Komuna ka obligim të përgatitjes së pajisjes komunale më së shumti deri në shumën e kompensimit të paguar.

**Neni 16**

Mbikëqyrjen mbi zbatimin e këtij vendimi e kryen organi kompetent i administratës lokale.

**Neni 17**

Në rast të mosmarrëveshjes për realizimin e pajisjes komunale të truallit ndërtimor, gjykata është kompetente.

1. **DISPOZITAT KALIMTARE DHE TË FUNDIT**

**Neni 18**

Procedurat e filluara deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në të cilin kontrata nuk është e lidhur, do të përfundojë sipas dispozitave të Vendimit mbi kompensim për pajisje komunale të truallit ndërtimor (“Fleta zyrtare e Malit të Zi-dispozitat komunale”, nr. 09/18), nëse kjo është më e favorshme për investitorin.

Procedurë e iniciuar konsiderohet dorëzimi i një kërkese nga investitori tek organi i administratës lokale kompetent për llogaritjen e kompensimit për pajisje komunale ose dorëzimi i kërkesës për lëshimin e lejes së ndërtimit.

**Neni 19**

Me ditën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi pushon së vlejturi Vendimi mbi zbatimin e rregulloreve të Kryeqytetit nga organet e Komunës së Tuzit deri tek miratimi i rregulloreve të veta (“Fleta zyrtare e Malit të Zi-dispozitat komunale”, nr. 015/19 prej datës 12.04.2019).

**Neni 20**

Ky Vendim hynë në fuqi ditën e tetë nga dita e publikimit në “Fletën zyrtare të Malit të Zi- Dispozitat e komunës”

Nr: 02-030/19-2315

Tuz, 25.04.2019

**KUVENDI I KOMUNËS SË TUZIT**

**KRYETARI,**

**Fadil Kajoshaj**