

## **NACRT**

Na osnovu člana 239 stav 19 i člana 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18, 11/19 i 82/20), člana 27 stav 1 tačka 5, člana 28 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore" br. 02/18, 34/19 i 38/20), člana 25 stav 1 tačka 2 i člana 53 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta opštine Tuzi ("Sl. list CG - opštinski propisi, br. 24/19 i 05/20), uz prethodnu salgasnost Vlade Crne Gore broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine, Skupština opštine Tuzi, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ donijela je

## **ODLUKA**

### **o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**

## **I OSNOVNE ODREDBE**

### **Član 1**

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

### **Član 2**

Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta), vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada), uplaćuje se na uplatni račun budžeta Opštine Tuzi.

## **II RODNA SENZITIVNOST**

### **Član 3**

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

## **III USLOVI I VISINA**

### **Član 4**

Naknadu plaća investitor.

Naknada se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata.

### **Član 5**

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja; i
- učešća investitora u komunalnom opremanju.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu.

### **Član 6**

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, granica naselja i katastarskih opština i to:

## **PRVA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

KO Tuzi, KO Dinoša (osim naselja Pikalja, Prifta, Lovke i Selišta), Vladne i Kuće Rakića u granicama zahvata naselja, KO Vranj i KO Vuksanlekić.

## **DRUGA ZONA**

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na teritoriji Opštine Tuzi.

### **Član 7**

Naknada po m<sup>2</sup> neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti iznosi:

Zona	I	II
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	48.81	00,00

## **IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**

### **Član 8**

Visinu obračunate naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja, u roku od 15 dana od dana pokretanja postupka.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma, u roku od 15 dana od dana dostavljanja istog.

### **Član 9**

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave, rokove izvršenja i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, koji se zaključuje između investitora i Opštine Tuzi, prije podnošenja prijave za gradnju, a po pravosnažnosti rješenja iz člana 8 ove odluke.

Investitor, dužan je da zahtjev za utvrđivanje naknade podnese nadležnom organu najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave gradnje.

Uz zahtjev iz stave 2 ovog člana investitor dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje.

### **Član 10**

Organ lokalne uprave iz člana 8 stav 1 stara se o izvršenju ugovora iz člana 9 stav 1 ove odluke i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

### **Član 11**

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja, u kom slučaju se investitoru umanjuje naknada za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- za porodične stambene zgrade do 200m<sup>2</sup> ukupne neto površine na period od 10 godina;
- za objekte do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine na period od 5 godina;
- za ostale objekte na period od 3 godine.

Na zahtjev investitora rok za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama može biti i kraći.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 4 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

Investitor dužan je uplatiti prvu ratu u roku od od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

### **Član 12**

Investitoru, koji se odlučio za plaćanje u mjesečnim ratama, a redovno je izmirio svoje obaveze, daje se mogućnost da preostali iznos naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 15%.

### **Član 13**

Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da dostavi dokaz od nadležnog inspeksijskog organa da građenje objekta nije započeo u roku važenja građevinske dozvole, odnosno u roku od pet godina od prijave gradnje.

U slučaju raskida ugovora iz člana 9 ove odluke investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru, već će se uplaćena sredstva priznati u ponovnom postupku za istu parcelu.

### **Član 14**

Investitoru koji zakasni s plaćanjem naknade u ratama obračunavaće mu se zakonska zatezna kamata. Kod plaćanja naknade u ratama investitor dužan je da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja, i to:

- pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", u vrijednosti 12 mjesečnih rata utvrđene naknade.

Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku I reda na nepokretnosti, čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga;

- fizička lica, hipoteku I reda na nepokretnosti, čija vrijednost mora biti za 30% veća od utvrđene vrijednosti naknade.

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem naknade duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja, aktivirati sva predviđena sredstva obezbjeđenja.

Kod obezbjeđivanja plaćanja hipotekom, investitor je dužan da uz dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti od strane ovlašćenog procjenitelja, na kojoj je uspostavljena hipoteka.

Sredstva obezbjeđenja iz ovog člana, ne isključuju pravo nadležnog organa opštine na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno, ukoliko opština ima interes i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

### **Član 15**

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema, pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili organa lokalne uprave nadležnog za poslove izgradnje, imovine i zastupanja;

- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;

- da organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja, odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od prosječnih cijena iz posljednja tri (3) tendera koje je sprovela opština i po istim zaključila ugovor, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;

-da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja;

Međusobna prava i obaveze između nadležnog organa, opštine i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između opštine i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

U slučaju da je investitor izmirio obaveze po osnovu naknade, vrijednost izvedenih radova iz prethodnog stava će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.

## Član 16

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

## Član 17

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje radi nove izgradnje novog objekta u većim gabaritima, za razliku u površini investitor plaća naknadu u skladu sa ovom odlukom.

U slučaju da je površina objekta iz stava 1 ovog člana koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Objekat iz stava 1 ovog člana mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima objekta i bez upisanih terete "nema dozvolu" ili nema "prijavu građenja".

U slučaju iz stava 1 i 2 ovog člana opština nema obavezu komunalnog opremanja lokacije investitora.

## Član 18

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom Odlukom umanjuje se za:

- objekte kojim se rješava stambeno pitanje, -za 50%;
- objekte u biznis zoni, - za 100%, pri čemu opština Tuzi nema obavezu komunalnog opremanja;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, - za 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica – za 10 %;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema koji se koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje i hlađenje prostora – za 100 eura po m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade - za 70%, pri čemu opština Tuzi nema obavezu komunalnog opremanja;
- potkrovlja – za 10 %;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje – 50 %, s tim da objekat mora biti evidentiran u katastar nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima i bez upisanih terete "nema dozvolu" ili "nema prijavu građenja"
- rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara – za 80%, pri čemu opština Tuzi nema obavezu komunalnog opremanja;
- za nadzemne garaže u objektu - za 80 %;
- vjerske objekte - za 80% pri čemu opština Tuzi nema obavezu komunalnog opremanja;

Za umanjeno iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu.

Za umanjene naknade iz stave 1 alineja 1 ovog člana, investitor je dužan da u utvrđenom roku dostavi dokaz o članovima domaćinstva i dokaz da on i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojini stambeni objekat odnosno stambenu jedinicu ili nemaju u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta odnosno stambene jedinice u Crnoj Gori.

Za objekte iz stava 1 alineja 4 ovog člana privremeno umanjene naknade iz stave 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije, a konačno umanjene vrši se na osnovu prijave osiguranja novozaposlenih lica.

U slučaju iz stava 1 alineja 5 ovog člana povraćaj sredstava izvršice se aneksom ugovora o naknadi za komunalno opremanje koji se zaključuje na zahtjev investitora nakon konačnog izvještaja stručnog nadzora, na osnovu izjašnjenja posebne komisije opštine Tuzi.

Za objekte iz stave 1 alineja 6 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti, koji organ nadležan za izdavanje rješenja o pretvaranju dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za poslove izgradnje, imovinu i zastupanje opštine Tuzi.

Ako investitor ostvaruje parvo na umanjene naknade po više osnova isti se ne sabiraju, već se primjenjuje osnov za umanjene koji je najpovoljniji po investitora.

## **V NADZOR**

### **Član 19**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave za poslove izgradnje, imovine i zastupanja.

### **Član 20**

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, ugovorne strane mogu pokrenuti spor pred nadležnim sudom u Podgorici.

## **VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 21**

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke, u kojima nije zaključen ugovor, okončaće se po odredbama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", broj 09/18), ukoliko je to povoljnije za investitora.

Započetim postupkom smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje ili podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

### **Član 22**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - Opštinski propisi".

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi", br. 018/19).

**Broj: \_\_\_\_\_**

**Tuzi, \_\_\_\_\_ god.**

**SKUPŠTINA OPŠTINE TUZI**

**Predsjednik,**

**Fadil Kajoshaj**

## OBRAZLOŽENJE

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama člana 239 stav 19 i člana 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 27 tačka 5, člana 28 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana), člana 25 stav 2 i člana 53 stav 2 i 8 Statuta („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 24/19, 05/20).

Članom 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u stavu 1 propisano je da za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do početka primjene propisa iz člana 62 stav 3 i člana 64 stav 6 ovog zakona, investitor plaća naknadu, dok je u stavu 19 propisano da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava iz stava 6 ovog člana, propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 240a stav 2 Zakona utvrđen je rok od 90 dana za usklađivanje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sa izmjenama i dopunama Zakona.

U članu 27 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje građevinsko zemljište, u članu 28 tačka 2 istog zakona propisano je da u okviru sopstvenih nadležnosti, opština uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom dok je članom 38 stav 1 tač. 2 i 8 propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Članom 25 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Tuzi je propisano da u okviru sopstvenih nadležnosti, Opština Tuzi uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je članom 53 stav 1 tačka 2 i 8 propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Saglasno članu 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Vlada Crne Gore je aktom br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

### II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu i primjenjuje se od 14. avgusta 2020. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, izvršena izmjena člana 239 koji predstavlja osnov za donošenje opštinske odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao prihoda jedinice lokalne samouprave, čime je proizašla potreba za donošenjem nove odluke.

### III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

**Poglavlje I - Osnovne odredbe - Članom 1** utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

**Članom 2** propisano je da se priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora, te da se za ove poslove lokalne samouprave plaća naknada.

**Poglavlje II - Rodna senzitivnost - Članom 3** sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

**Poglavlje III - Uslovi i visina - Članom 4** utvrđeno je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrada.

**Članom 5** propisani su kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade, a sve u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova komunalnog opremanja i učešća investitora u komunalnom opremanju. Stepem opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu.

**Članom 6** propisano je da su granice utvrđene na osnovu zahvata planskih dokumenata, granica naselja i katastarskih opština po osnovu kojih su utvrđene prvu i drugu zonu sa tačno definisanim prostorom koji zahvataju.

**Članom 7** iskazani su troškovi komunalnog opremanja po zonama, kao glavni parametar od kojeg zavisi utvrđivanje visine naknade. Istim članom propisan je iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti. U pripadajućoj tabeli dat je prikaz visina naknade po zonama, sa jedinstvenom vrijednošću, bez obzira na namjenu objekta.

**Poglavlje IV - Način, rokovi i postupak plaćanja naknade - Članom 8** propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja, te da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa u roku od 15 dana od dana pokretanja postupka. Na rješenje kojim je utvrđena naknada za komunalno opremanje može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma, u roku od 15 dana od dana dostavljanja istog.

**Članom 9** propisano je da se način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave, rokove izvršenja i ostala pitanja naknade uređuju ugovorom, koji se zaključuje između investitora i opštine Tuzi, prije podnošenja prijave za gradnju, a po pravosnažnosti rješenja kojim je utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Istim članom je propisano da zahtjev za utvrđivanje naknade, investitor podnosi nadležnom organu za utvrđivanje naknade najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja, kada dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje.

**Članom 10** propisano je da organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja stara se o izvršenju ugovora i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja

**Članom 11** utvrđeno je da se naknada plaća u novčanom iznosu (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama). Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjeње za 15 % od obračunate vrijednosti naknade. Ukoliko se, pak, investitor opredijeli za plaćanje u jednakim mjesečnim ratama, ovaj član daje mogućnost da se naknada za objekte sa kojima investitor rješava stambeno pitanje plaća na period do 10 godina, za objekte do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine na period do 5 godina, a za ostale objekte na period do 3 godina. Ovim članom je propisano da na zahtjev investitora rok za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama može biti i kraći. Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama. Investitor dužan je uplatiti prvu ratu u roku od od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

**Članom 12** propisana je mogućnost da investitor, koji se opredjelio da plaća naknadu na rate, može zahtjevati da preostali dio duga po osnovu naknade plati jednokratno, pri čemu će ostvariti pravo na procentualno umanjeње preostalog duga, saglasno umanjeњу za jednokratno plaćanje naknade.

**Članom 13** propisana je mogućnost da se ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta može raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da dostavi dokaz od nadležnog inspekcijskog organa da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole, odnosno u roku od pet godina od prijave gradnje. U slučaju raskida ugovora, investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru, već će se uplaćena sredstva priznati u ponovnom postupku za istu parcelu.

**Članom 14** utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenje plaćanja naknade na rate za pravna lica (neopoziva bankarska garancija „bez prigovora“, bankarska revolving garancija „bez prigovora“, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugu nepokretnost i hipoteka) i fizička lica (hipoteka). Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, pri čemu

---

je investitor u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka izvršena od strane ovlaštenog procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivira u slučaju kada investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

**Članom 15** utvrđuju se uslovi pod kojima se omogućava komunalno opremanje građevinskog zemljišta od strane investitora, u kom slučaju se međusobna prava i obaveze investitora i opštine utvrđuju ugovorom.

**Članom 16** propisano je da komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuje se u skladu sa Programom uređenja prostora.

**Članom 17** utvrđuje se da se prilikom rekonstrukcije objekata za površine izgrađene van postojećih gabarita, naknada plaća u skladu sa odlukom, dok za objekte koji su manji od postojećih gabarita, investitor nema prava za povraćaj sredstava od naknade, pod uslovima da objekat mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima objekta i bez upisanih terete “nema dozvolu” ili nema “prijavu građenja”. U ovim slučajevima opština nema obavezu komunalnog opremanja zemljišta.

**Članom 18** propisana su umanjena visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određene vrste objekata, kao i uslove pod kojima se ova umanjena ostvaruju. Propisano je, da je investitor dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade u umanjenom iznosu. Takođe, ovim članom je propisano da ako investitor ostvaruje pravo na umanjenje naknade po više osnova, isti se ne sabiraju, već se primjenjuje osnov koji je najpovoljniji po investitora.

**Poglavlje V - Nadzor - Članom 19** utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja.

**Članom 20** propisano je da u slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, ugovorne strane mogu pokrenuti spor pred nadležnim sudom u Podgorici.

**Poglavlje VI - Prelazne i završne odredbe - Članom 21** propisano je da će se po odredbama ove Odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora, okončati svi započeti postupci u kojima je investitor podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade ili je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole do dana stupanja na snagu ove Odluke.

**Članom 22** predloženo je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“. Istim članom je utvrđeno da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 18/19).



## **PROJEKT**

Në bazë të nenit 239 paragrafit 19 dhe nenit 240 paragrafit 2 të Ligjit për planifikimin hapësinor për ndërtimin e objekteve ("Fleta Zyrtare e MZ CG", nr. 64/17, 44/18 dhe 63/18, 11/19 dhe 82/20), nenit 27 paragrafit 1 pika 5, nenit 28 paragrafit 1 pikës 2 dhe nenit 38 paragrafi 1 pikës 2 dhe 8 të Ligjit mbi vetëqeverisjen lokale ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi" nr. 02/18, 34/19 dhe 38/20), nenit 25 paragrafi 1 pika 2 dhe nenit 53 paragrafi 1 pika 2 dhe 8 i Statutit të Komunës së Tuzit ("Fl. Zyrtare e MZ – dispozitat komunale, nr. 24/19 dhe 05/20), me pëlqim paraprak të Qeverisë së Malit të Zi numër \_\_\_\_\_ prej më \_\_\_\_\_, Kuvendi i Komunës së Tuzit, në seancën e mbajtur me datë \_\_\_\_\_ka sjellë

## **VENDIM**

### **MBI KOMPENSIMIN PËR PAJISJEN KOMUNALE TË TRUALLTI NDËRTIMOR**

#### **I DISPOZITAT THEMELORE**

##### **Neni 1**

Ky vendim përshkruan kushtet, shumën, mënyrën, afatet dhe procedurën për pagimin e tarifës për pajisjet komunale të tokës ndërtimore.

##### **Neni 2**

Përgatitja dhe pajisja komunale e tokës ndërtimore (në tekstin e mëtejme: pajisja komunale e tokës ndërtimore) kryhet në përputhje me Programin e planifikimit hapësinor.

Për pajisjet komunale të tokës ndërtimore, Paguhet kompensimi.

Kompensimi për pajisjen komunale të tokës ndërtimore (në tekstin e mëtejme: kompensimi) do të paguhet në llogarinë e buxhetit të Komunës së Tuzit.

#### **II GJUHA GJINORE**

##### **Neni 3**

Shprehjet të cilat në këtë Vendim përdoren për personat fizik të gjinisë mashkullore, të njëjtat nënkuptohen edhe për personat fizik të gjinisë femërore.

#### **III KUSHTET DHE LARTËSIA**

##### **Neni 4**

Kompensimin e paguan investitori.

Tarifa llogaritet për m<sup>2</sup> të sipërfaqes neto të objektit dhe për m<sup>2</sup> hapësirë të hapur në parcelën e destinuar për kryerjen e aktiviteteve në bazë të projektit kryesor të audituar dhe raportit të auditimit. Llogaritja e sipërfaqes së objektit kryhet sipas Rregullores për metodën e llogaritjes së sipërfaqes dhe vëllimit të objektit.

##### **Neni 5**

Kompensimi përcaktohet në varësi të:

- shkallës së pajisjes së tokës ndërtimore;
- koston mesatare të pajisjeve të shërbimeve; dhe
- pjesëmarrja e investitorëve në pajisjet komunale.

Shkalla e pajisjeve të tokës ndërtimore shprehet me koeficientin e pajisjeve sipas zonave, bazuar në vlerën përkatëse, objekteve dhe pajisjeve të ndërtuara të infrastrukturës komunale dhe në kriterin e tregut të vlerës së vendndodhjes, ku vlera e vendndodhjes është proporcionale me pozicionin, mundësinë e hyrjes, fushëveprimin dhe qëllimin e përdorimit të saj.

##### **Neni 6**

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

## ZONA E PARË

përfshin hapësirën që përfshin:

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

## ZONA E DYTË

Përfshinë të gjithë truallin tjetër në periferi të Komunës së Tuzit.

### Neni 7

Kompensimi për m<sup>2</sup> të sipërfaqes neto të objektit ose hapësirës së hapur në parcelën e krijuar për të kryer aktivitetin është:

Zona	I	II
Shuma (€/m <sup>2</sup> )	48.81	00,00

## IVMËNYRA, AFATET DHE PROCEDURA E PAGESËS SË KOMPENSIMIT

### Neni 8

Shuma e tarifës së llogaritur përcaktohet me një vendim të organit të administratës lokale përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin, brenda 15 ditëve nga dita e fillimit të procedurës.

Një ankesë kundër vendimit të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni mund të paraqitet në Ministrinë e zhvillimit të qëndrueshëm dhe turizmit, brenda 15 ditëve nga dita e dorëzimit të tij.

### Neni 9

Mënyra e pagesës së kompensimit, detyrimet e investitorit dhe vetëqeverisjes lokale, afatet dhe çështjet e tjera të kompensimit rregullohen me kontratën e lidhur ndërmjet investitorit dhe Komunës së Tuzit, para dorëzimit të kërkesës për ndërtim, dhe pasi vendimi nga neni 8 i këtij vendimi të marrë formën e prerë.

Investitori është i detyruar të paraqesë një kërkesë për përcaktimin e kompensimit tek organi kompetent jo më vonë se 30 ditë para dorëzimit të kërkesës për ndërtim.

Së bashku me kërkesën e përmendur në paragrafin 2 të këtij neni, investitori gjithashtu duhet të paraqesë një deklaratë të auditorit me të dhënat e nevojshme për llogaritjen e kompensimit për pajisjet komunale.

### Neni 10

Organi i administratës lokale të përmendur në Nenin 8, paragrafi 1 do të kujdeset për ekzekutimin e kontratës referuar në Nenin 9, paragrafi 1 i këtij Vendimi dhe i lëshon një certifikatë investitorit si provë e rregullimit të marrëdhënies në lidhje me pagimin e kompensimit.

### Neni 11

Kompensimi paguhet në shumën totale një herë ose me këste mujore. Pagesa një herë do të thotë pagesa e tarifës në tërësi brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dita e marrjes së vendimit përfundimtar, në këtë rast kompensimi për investitorin zvogëlohet me 15% të vlerës së llogaritur të kompensimit.

Investitori mund të paguajë kompensimin në këste të barabarta mujore, si më poshtë:

- për ndërtesat rezidenciale familjare deri në 200m<sup>2</sup> sipërfaqe totale neto për një periudhë 10 vjeçare;
- për objektet deri në 500 m<sup>2</sup> të sipërfaqes totale neto për një periudhë 5 vjeçare;
- për objektet e tjera për një periudhë 3 vjeçare.

Me kërkesë të investitorit, afati për pagimin e kompensimit në këste të barabarta mujore mund të jetë më i shkurtër.

Nëse investitori vendos të paguajë kompensimin në përputhje me paragrafin 4 të këtij neni, kësti i parë do të përcaktohet në shumën prej 20% të shumës së përcaktuar të tarifës, dhe shuma e mbetur e tarifës do të përcaktohet në këste të barabarta mujore.

Investitori është i detyruar të paguajë këstin e parë brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dita kur vendimi për rregullimin e marrëdhënies në lidhje me kompensimin për pajisjet komunale bëhet përfundimtar.

#### **Neni 12**

Investitorit, i cili ka vendosur të paguajë me këste mujore, dhe rregullisht ka shlyer detyrimet e tij, i jepet mundësia të paguajë shumën e mbetur të kompensimit një herë, në këtë rast ai ka të drejtë të ulë shumën e mbetur prej 15%.

#### **Neni 13**

Kontrata për kompensimin për pajisjet komunale të tokës ndërtimore mund të ndërpritet me kërkesë të investitorit, me kusht që ai të paraqesë provë nga organi kompetent i inspektimit se ndërtimi i objektit nuk ka filluar brenda vlefshmërisë së lejes së ndërtimit, dmth brenda pesë vjetësh.

Në rast të prishjes së kontratës referuar në Nenin 9 të këtij Vendimi, investitori nuk ka të drejtë në rimbursim të fondeve të paguara sipas asaj kontrate, por fondet e paguara do të njihen në procedurën e përsëritur për të njëjtën parcelë.

#### **Neni 14**

Investitorit që vonon me pagimin e kompensimit me këste do t'i ngarkohet interesi ligjor i mospagimit. Kur paguan kompensimin me këste, investitori është i detyruar të sigurojë mjetet për sigurimin e pagesës, si më poshtë:

- persona juridikë, garanci bankare e parevokueshme "pa kundërshtim" të pagueshme "në thirrjen e parë", për një shumë të caktuar kompensimi, në përputhje me rregulloret ligjore në fuqi, ose garanci revolving-bankare "pa kundërshtim" të pagueshme "në thirrjen e parë", në shumën e 12 kësteve mujore të kompensimit të përcaktuara.

Për pjesën e borxhit që nuk është siguruar nga një garanci bankare revolving, investitori është i detyruar të sigurojë një hipotekë të klasit të parë në pasuri të paluajtshme, vlera e së cilës duhet të jetë 30% më e lartë se vlera e borxhit të mbetur;

- personat fizik, hipotekën e klasit të parë në pasuri të paluajtshme, vlera e së cilës duhet të jetë 30% më e lartë se vlera e përcaktuar e tarifës.

Nëse investitori vonon me pagimin e kompensimit për më shumë se tre muaj, e gjithë shuma e borxhit do të konsiderohet e pagueshme, kështu që organi i administratës lokale përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin, do të aktivizojë të gjithë kolateralin e dhënë.

Kur siguron pagesa me hipotekë, investitori është i detyruar të paraqesë, së bashku me vërtetimin e regjistrimit të hipotekës në kadastrën e pasurive të patundshme, një vlerësim të vlerës së pasurisë së paluajtshme nga një vlerësues i autorizuar, mbi të cilin është vendosur hipoteka.

Mjetet e sigurisë të përmendura në këtë nen nuk përjashtojnë të drejtën e organit kompetent komunal për të filluar procedura gjyqësore, ekzekutive dhe procedura të tjera me qëllim të mbledhjes së të arkëtueshmeve.

Subjekt i hipotekës mund të jetë pasuria e paluajtshme e regjistruar në listën e pasurive të patundshme pa pengesa dhe kufizime, përkatësisht: hapësira për banim, hapësirë biznesi, parcelë urbane dhe përjashtimisht, nëse komuna ka interes, një parcelë kadastrale në të cilën është planifikuar ndërtimi i ndërtesave me interes të përgjithshëm.

#### **Neni 15**

Pajisja komunale e tokës ndërtimore mund të kryhet nga investitori, vendndodhja e të cilit është e pajisur bashkërisht, në kushtet e mëposhtme:

- të pajisjet në përputhje me Ligjin për planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve, bazuar në projektin kryesor të rishikuar të marrë nga investitori ose organi i qeverisjes vendore përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin;

- që organi kompetent ka shpronësuar pasurinë e paluajtshme të nevojshme për zbatimin e punëve në pajisjet komunale, ose ka lidhur një marrëveshje ose ka marrë pëlqimin e pronarit të pasurisë së paluajtshme;

- që organi i administratës lokale përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin, të miratojë çmimet e përgatitjes dhe rishikimit të dokumentacionit teknik dhe se pëlqimi për faturën e sasive dhe vlerësimet e

punimeve të pajisjeve të shërbimeve, me kusht që çmimet për njësi të mos kalojnë çmimet mesatare nga tre (3) të fundit tenderët e realizuar nga komuna dhe kanë lidhur një kontratë bazuar në to, për llojin dhe sasinë e njëjtë ose të ngjashme të punëve, përkatësisht shërbimeve;

- që mbikëqyrja profesionale mbi ndërtimin e objekteve dhe pajisjeve të infrastrukturës komunale kryhet nga organi i administratës lokale përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin;

Të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella ndërmjet organit kompetent, komunës dhe investitorit të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni rregullohen me kontratë.

Zgjidhja përfundimtare midis komunës dhe investitorit do të bëhet në përputhje me situatën e paraqitur dhe të vërtetuar të përfunduar, pas dorëzimit të objektit dhe pajisjeve të infrastrukturës komunale që janë objekt i kontratës.

Pagesa për punët e kryera që janë objekt i kontratës së përmendur në paragrafin 2 të këtij neni do të bëhet deri në shumën e kompensimit së rënë dakord për pajisjet komunale.

Në rast se investitori ka shlyer detyrimet në bazë të kompensimit, vlera e punëve të kryera nga paragrafi paraprak do të njihet si paradhënie për ndërtimin e ardhshëm, dmth. Do t'i paguhet investitorit.

## **Neni 16**

Afatet për pajisjet komunale të zbatuara nga vetëqeverisja lokale përcaktohen në përputhje me Programin e planifikimit hapësinor.

## **Neni 17**

Nëse objekti rindërtohet në kuptimin e mbindërtimit dhe zgjerimit të objektit, dmth prishjes me qëllim të ndërtimit të një objekti të ri në dimensione më të mëdha, investitori paguan një kompensim në përputhje me këtë vendim, për ndryshimin në sipërfaqe.

Në rast se sipërfaqja e objektit të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni që është duke u shkatërruar është më e madhe se sipërfaqja e objektit në ndërtim, investitori nuk ka të drejtë për rimbursim të diferencës në vlerën e tarifës.

Ndërtesa e përmendur në paragrafin 1 të këtij neni duhet të regjistrohet në kadastrën e pasurive të paluajtshme, të përpunuara kadastralisht nga pjesë të veçanta të ndërtesës dhe pa pengesa të regjistruara "nuk ka leje" ose nuk ka "kërkesë ndërtimi".

Në rastin e përmendur në paragrafët 1 dhe 2 të këtij neni, komuna nuk ka detyrim të bëjë pajisjen komunale të lokacionit të investitorit.

## **Neni 18**

Shuma e kompensimit e përcaktuar në përputhje me këtë vendim do të zvogëlohet me:

- objektet që zgjidhin çështjen e strehimit,  
-për 50%;
- objektet në zonën e biznesit,  
- me 100%, ku komuna e Tuzit nuk ka asnjë detyrim të pajiset me shërbime komunale;  
-hap hapësirë në parcelën që është projektuar për kryerjen e aktiviteteve,  
- me 50%;
- lehtësirat e destinuara për punësim të ri për më shumë se 10 persona - me 10%;
- objektet në të cilat janë instaluar panelet diellore në përputhje me projektin kryesor të rishikuar të sistemit diellor të përdorur për ngrohjen e ujit të përdorimit shtëpiak, ngrohjen dhe ftohjen e hapësirës  
- për 100 euro për m2 të panelit diellor të instaluar, deri në 50% të tarifës së llogaritur;
- shndërrimi i një pjese të veçantë dhe të përbashkët të një ndërtese banimi në një ambient biznesi ose lokal biznesi në një pjesë të veçantë ose të përbashkët të një ndërtese banimi - me 70%, ku komuna e Tuzit nuk ka asnjë detyrim për të instaluar pajisje komunale;

-papafingo - me 10%;

-rindërtimi ose prishja e ndërtesës ekzistuese dhe ndërtimi i një ndërtese të re në dimensionet ekzistuese nëse nevojiten pajisje shtesë të shërbimeve - 50%, me kusht që ndërtesa të regjistrohet në kadastrën e pasurive të patundshme, e përpunuar kadastralisht nga pjesë të veçanta dhe pa tarifa të regjistruara "pa leje" ose nuk ka lajmërim për ndërtim ”

-rindërtimi i ndërtesave në njësitë kulturo-historike, përkatësisht ndërtesat e regjistruara në regjistrin e të mirave kulturore - me 80%, me ç'rast komuna e Tuzit na obligon me pajisje komunale;

-për garazhet mbi tokë në objekte - me 80%;

-ndërtesat fetare - me 80%, ku Komuna e Tuzit nuk ka obligim të bëjë pajisjen komunale;

Për të zvogëluar shumën e kompensimit të përmendur në paragrafin 1 të këtij neni, investitori është i detyruar të paraqesë deklaratë të auditorit për përmbushjen e kushteve për pagimin e tarifës në shumën e zvogëluar.

Për të ulur kompensimin e përmendur në paragrafin 1, alinesë1 të këtij neni, investitori është i detyruar të paraqesë prova të anëtarëve të familjes dhe dëshmi se ai dhe anëtarët e familjes së tij nuk posedojnë një ndërtesë banimi ose njësi banimi ose nuk posedojnë më shumë se një të tretën e hapësirës totale të banimit, ndërtesës ose njësisë së strehimit në Mal të Zi.

Për lehtësitë e përmendura në paragrafin 1, alinesë 4 të këtij neni, zvogëlimi i përkohshëm i kompensimit të referuar në paragrafin 1 të këtij neni do të kryhet në bazë të verifikimit të planit të biznesit të investitorit nga auditori në procesin e rishikimit të dokumentacionit teknik dhe uljen përfundimtare

Në rastin e përmendur në paragrafin 1, në alinenë 5 të këtij neni, rimbursimi do të bëhet përmes ankes kontratës për pajisjen komunale, e cila lidhet me kërkesë të investitorit pas raportit përfundimtar të mbikëqyrjes së ekspertëve, bazuar në deklarinimin e komisionit special të Komunës së Tuzit.

Për objektet nga paragrafit 1, alinesë 6 të këtij neni, llogaritja bëhet në bazë të listës së patundshmërive, të cilën organi kompetent për lëshimin e vendimit për konvertimin ia paraqet organit të administratës lokale që është përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin e komunës së Tuzit.

Nëse investitori ka të drejtë për një ulje të kompensimit për disa arsye, ato nuk shtohen së bashku, por zbatohet baza për uljen, e cila është më e favorshme për investitorin.

## **V MBIKQYRJA**

### **Neni 19**

Mbikëqyrja mbi zbatimin e këtij vendimi kryhet nga organi kompetent i administratës lokale për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin.

### **Neni 20**

Në rast të mosmarrëveshjes e në lidhje me realizimin e pajisjeve komunale të truallit ndërtimore, palët kontraktuese mund të iniciojnë një aktпадi para gjykatës kompetente në Podgoricë.

## **VI DISPOZITAT KALIMTARE DHE PERFUNDIMTARE**

### **Neni 21**

Procedimet e iniciuara para datës së hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në të cilën nuk është lidhur asnjë kontratë, do të përfundojnë në përputhje me dispozitat e Vendimit për kompensimin e pajisjeve komunale të tokës ndërtimore ("Fl. Zyrtare e Malit të Zi - dispozitat komunale", numri 09/18), nëse është më e favorshme për investitorin.

Procedura e filluar është konsideruar të jetë paraqitja e një kërkesë nga ana e investitorit të organit kompetent të pushtetit lokal për llogaritjen e taksës për pajisjet komunale apo paraqitjes së kërkesës për lëshimin e lejes së ndërtimit.

---

## Neni 22

Ky vendim do të hyjë në fuqi në ditën e tetë nga dita e publikimit në "Fletën Zyrtare të MZ - dispozitat komunale".

Me hyrjen në fuqi të këtij vendimi, pushon së vlejtori Vendimi mbi kompensimin për pajisjen komunale të truallit ndërtimor ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi - dispozitat komunale", nr. 018/19).

Numri: \_\_\_\_\_

Tuz, \_\_\_\_\_.

**KUVENDI I KOMUNËS SË TUZIT**

**Kryetari,**

**Fadil Kajoshaj**

## ARSYETIM

### I BAZA LIGJORE

Baza ligjore për marrjen e këtij vendimi bazohet në dispozitat e nenit 239 paragrafi 19 dhe nenit 240a paragrafi 2 të Ligjit për planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve ("Fleta Zyrtare e MZ", nr. 64/17, 44/18, 63/18, 11 / 19 dhe 82/20), neni 27 pika 5, neni 28 pika 2 dhe neni 38 paragrafi 1 pikat 2 dhe 8 të Ligjit për vetëqeverisje lokale "Fleta Zyrtare e MZ", nr. 2/18, 34/19 dhe 38/20 ), neni 25 paragrafi 2 dhe neni 53 paragrafi 2 dhe 8 i Statutit ("Fleta Zyrtare e MZ - dispozitat komunale", nr. 24/19, 05/20).

Me nenin 239 të Ligjit për planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve në paragrafin 1 parashihet që për pajisjet komunale të tokës ndërtimore, deri në zbatimin e rregulloreve nga neni 62 paragrafi 3 dhe neni 64 paragrafi 6 i këtij ligji, investitori paguan kompensim, ndërsa paragrafi 19 përcakton që shuma , kushtet, mënyra, afatet dhe procedura për pagimin e tarifave për pajisjet komunale të tokës ndërtimore, si dhe dëshmitë për ushtrimin e të drejtave të përmendura në paragrafin 6 të këtij neni, përcaktohen nga njësia e vetëqeverisjes lokale, me pëlqimin paraprak të Qeverisë. Neni 240a, paragrafi 2 i Ligjit përcakton një afat prej 90 ditësh për harmonizimin e Vendimit për tarifën për pajisjet komunale të tokës ndërtimore me ndryshimet në Ligj.

Neni 27, pika 5 e Ligjit për Vetëqeverisje lokale përcakton se komuna, në përputhje me ligjin dhe rregulloret e tjera, rregullon truallin ndërtimore, neni 28, pika 2 i të njëjtit ligj përcakton se brenda kompetencave të saj, komuna rregullon, prezanton dhe përcakton të hyrat e veta. në përputhje me ligjin, ndërsa neni 38, paragrafi 1, pika 2 dhe 8 përcaktojnë që kuvendi miraton rregullore dhe akte të tjera të përgjithshme dhe prezanton dhe përcakton taksat, taksat, tarifatat dhe të hyrat e tjera vetanake.

Neni 25, paragrafi 1, pika 2 e Statutit të Komunës së Tuzit parashikon që brenda kompetencave të saj, Komuna e Tuzit rregullon, prezanton dhe përcakton të hyrat e veta në përputhje me ligjin, ndërsa neni 53, paragrafi 1, pikat 2 dhe 8 përshkruan që Asambleja miraton rregullore dhe akte të tjera të përgjithshme. dhe përcakton shumën e taksave, tarifave dhe tatimeve komunale.

Në përputhje me nenin 239, paragrafin 19 të Ligjit për planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve, Qeveria e Malit të Zi, me Aktin Nr. \_\_\_\_\_ prej më \_\_\_\_\_, dha pëlqimin e saj për Projektvendimin për kompensimin e pajisjeve komunale të truallit ndërtimor.

### II ARSYET PËR SJELLJEN E VENDIMIT

Parlamenti i Malit të Zi miratoi Ligjin mbi Ndryshimet dhe plotësimet në Ligjin për Planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve, i cili hyri në fuqi dhe zbatohet që nga 14 Gushti 2020. Ky ligj, ndër të tjera, ndryshoi nenin 239, i cili është baza për marrjen e një vendimi komunal për kompensimin e pajisjeve komunale të tokës ndërtimore si të ardhura të njësisë së vetëqeverisjes lokale, i cili krijoi nevojën për një vendim të ri.

### III SQARIMI I INSTITUTEVE THEMELORE TË LIGJIT

**Kapitulli I - Dispozitat Themelore - Neni 1,** përcaktohet se ky vendim përshkruan shumën, kushtet, mënyrën, afatet dhe procedurën për pagimin e kompensimit për pajisjet komunale të truallit ndërtimore.

**Neni 2** përcakton që përgatitja dhe pajisja komunale e truallit ndërtimor kryhet në përputhje me Programin e planifikimit hapësinor dhe se paguhet një kompensim për këto aktivitete të vetëqeverisjes lokale.

**Kapitulli II - Ndjeshmëria gjinore - Neni 3** zbatimi i dispozitave e ligjit për barazinë gjinore.

**Kapitulli III - Kushtet dhe shuma - Neni 4** përcakton që investitori paguan një kompensim për pajisjet komunale të tokës ndërtimore, e cila llogaritet për m<sup>2</sup> të sipërfaqes neto të objektit dhe për m<sup>2</sup> hapësirë të hapur në parcelën e destinuar për aktivitete, bazuar në projektin kryesor të audituar dhe raportin e revizionit , dhe që llogaritja e sipërfaqeve të kryhet në përputhje me Rregulloren për metodën e llogaritjes së sipërfaqes dhe vëllimit të ndërtesave.

**Neni 5 përshkruan** kriteret në bazë të të cilave përcaktohet shuma e kompensimit, të gjitha varen nga shkalla e pajisjeve të truallit ndërtimor, kostos mesatare të pajisjeve komunale dhe pjesëmarrjes së investitorëve në pajisjet komunale. Shkalla e pajisjeve të tokës ndërtimore shprehet me koeficientin e pajisjeve sipas zonave, bazuar në vlerën e objekteve dhe pajisjeve të ndërtuara të infrastrukturës komunale dhe në kriterin e tregut të vlerës së vendndodhjes, ku vlera e vendndodhjes është proporcionale me pozicionin, mundësinë e hyrjes, fushëveprimin dhe larminë e saj.

**Neni 6** përcakton që kufijtë përcaktohen në bazë të dokumenteve të planifikimit, kufijtë e vendbanimeve dhe komunave kadastrale në bazë të të cilave përcaktohet zona e parë dhe e dytë me zona të përcaktuara saktësisht.

**Neni 7** tregon kostot e pajisjeve komunale sipas zonave, si parametri kryesor nga i cili varet përcaktimi i shumës së kompensimit. I njëjti artikull përshkruan shumën e kompensimit për m<sup>2</sup> të sipërfaqes neto të objektit, dmth hapësirë të hapur në parcelën e projektuar për kryerjen e aktiviteteve. Tabela përkatëse tregon shumën e kompensimit sipas zonave, me një vlerë unike, pavarësisht nga qëllimi i objektit.

**Kapitulli IV - Mënyra, afatet dhe procedura për pagimin e kompensimit - Nenin 8** përcakton që organi kompetent për përcaktimin e kompensimit do të jetë organi i administratës lokale përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin, dhe se tarifa përcaktohet me vendim të këtij organi brenda 15 ditëve nga dita e fillimit të procedurave. Një ankesë mund të bëhet pranë Ministrisë së zhvillimit të qëndrueshëm dhe turizmit kundër vendimit që përcakton kompensimin për pajisjet komunale, brenda 15 ditëve nga dita e dorëzimit të saj.

**Neni 9** përcakton se mënyra e pagimit të kompensimit, detyrimet e investitorëve dhe vetëqeverisjes lokale, afatet dhe çështjet e tjera të kompensimit rregullohen me një kontratë të lidhur midis investitorit dhe komunës së Tuzit, para se të paraqitet kërkesa për ndërtim dhe pajisje të truallit ndërtimor. I njëjti nen përcakton se investitori paraqet kërkesën për përcaktimin e kompensimit tek organi kompetent për përcaktimin e kompensimit jo më vonë se 30 ditë para dorëzimit të kërkesës për ndërtim, kur ai paraqet deklaratën e reviduesit me të dhënat e nevojshme për llogaritjen e tarifës për pajisjet komunale.

**Neni 11** përcakton që kompensimi të paguhet në të holla (një herë ose në këste të barabarta mujore). Për pagesë të njëhershme, përcaktohet ulje prej 15% nga vlera e llogaritur e kompensimit. Nëse, nga ana tjetër, investitori vendos të paguajë në këste të barabarta mujore, ky nen jep mundësinë që kompensimi për objektet me të cilat investitori zgjidh çështjen e objektit të banimit të paguhet për një periudhë deri në 10 vjet, për objektet deri në 500 m<sup>2</sup> sipërfaqe totale neto deri në 5 vjet, dhe për objekte të tjera për një periudhë deri në 3 vjet. Ky nen përcakton që me kërkesë të investitorit, afati për pagimin e kompensimit në këste të barabarta mujore mund të jetë më i shkurtër.

Nëse investitori vendos të paguajë kompensimin në këste të barabarta mujore, kësti i parë përcaktohet në shumën prej 20% të shumës së përcaktuar të kompensimit, dhe shuma e mbetur e kompensimit përcaktohet në këste të barabarta mujore. Investitori është i detyruar të paguajë këstin e parë brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga dita kur vendimi për rregullimin e marrëdhënies në lidhje me kompensimin për pajisjet komunale bëhet përfundimtar.

**Neni 12** përshkruan mundësinë që investitori, i cili ka vendosur të paguajë kompensimin në këste, mund të kërkojë të paguajë pjesën e mbetur të borxhit në bazë të kompensimit një herë, dhe do të ketë të drejtë për një zbritje të përqindjes së borxhit të mbetur, në përputhje me zbritjen për pagesë të njëhershme.

**Nenin 13** përshkruan mundësinë që kontrata për kompensimin e pajisjeve komunale të truallit ndërtimore mund të zgjidhet me kërkesë të investitorit, me kusht që ai të paraqesë provë nga organi kompetent i inspektimit se ndërtimi i objektit nuk ka filluar brenda vlefshmërisë së lejes së ndërtimit, dmth brenda pesë viteve nga dita e lajmërimit të ndërtimit. Në rast të zgjidhjes së kontratës, investitori nuk ka të drejtë në rimbursim të fondeve të paguara sipas asaj kontrate, por fondet e paguara do të njihen në procedurën e përsëritur për të njëjtën parcelë.

**Neni 14** përcaktohet nga kamata e rregullt dhe e papaguar, në përputhje me Ligjin për administratën tatimore. Krahas kësaj, përcaktohen mjetet e duhura për të siguruar pagesën e kompensimit në këste për personat juridikë (garanci e pakthyeshme bankare "pa kundërshtim", garanci revolving bankare "pa kundërshtim", marrëveshje besimi për transferimin e së drejtës për pronësi në një tjetër pronë të paluajtshme dhe hipotekë) dhe individë (hipotekë) Në rast të sigurimit të pagesës me hipotekë, ajo futet në kadashtë vetëm në pasuri të paluajtshme për të cilën nuk ka pengesa dhe kufizime në listën e pasurive të paluajtshme, ku investitori është i detyruar të paraqesë një vlerësim të vlerës së pasurisë së paluajtshme në të cilën hipoteka është regjistruar nga një vlerësues i autorizuar. Kolaterali do të aktivizohet në rast se investitori vonon pagesën për më shumë se tre muaj, kur e gjithë shuma e borxhit do të konsiderohet e pagueshme.

**Neni 15** përcakton kushtet në të cilat pajisja komunale e truallit ndërtimore mundësohet nga investitori, në këtë rast të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella të investitorit dhe komunës përcaktohen me kontratë.



**Neni 16** përcakton që pajisjet komunale të realizuara nga vetëqeverisja lokale përcaktohen në përputhje me Programin e planifikimit hapësinor.

**Neni 17** përcaktohet se gjatë rindërtimit të objekteve për zonat e ndërtuara jashtë dimensioneve ekzistuese, kompensimi paguhet në përputhje me vendimin, ndërsa për objektet që janë më të vogla se dimensionet ekzistuese, investitori nuk ka të drejtë në kthimin e mjeteve nga kompensimi, ne kusht që objekti të regjistrohet në kadastrin e pasurive të patundshme, i përpunuar nga kadastrin nga pjesë të veçanta të ndërtesës dhe pa pengesa të regjistruara "nuk ka leje" ose nuk ka "nuk ke leje ndërtimi". Në këto raste, komuna nuk ka asnjë detyrim për pajisjen e truallit me shërbime komunale.

**Neni 18** përshkruan zbritje në shumën e kompensimit për pajisjet komunale të truallit ndërtimor për lloje të caktuara të objekteve, si dhe kushtet në të cilat realizohen këto zbritje. është paraparë që investitori është i detyruar të paraqesë një deklaratë të vendimit mbi përmbushjen e kushteve për pagimin e tarifës në një shumë të reduktuar. Gjithashtu, ky nen parashikon që nëse investitori ushtron të drejtën për të ulur tarifën për disa arsye, ato nuk shtohen së bashku, por zbatohet baza që është më e favorshme për investitorin.

**Kapitulli V - Mbikëqyrja - Neni 19** përcaktohet se mbikëqyrja mbi zbatimin e këtij vendimi kryhet nga organi i administratës lokale përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin.

**Neni 20** përcakton që në rast të një mosmarrëveshje në lidhje me realizimin e pajisjeve komunale të truallit ndërtimore, palët kontraktuese mund të fillojnë një aktpadi para gjykatës kompetente në Podgoricë.

**Kapitulli VI - Dispozitat kalimtare dhe përfundimtare - Neni 21** përcakton se sipas dispozitave të këtij Vendimi, nëse është më i favorshëm për investitorin, të gjitha procedurat e filluara në të cilat investitori ka paraqitur një kërkesë tek pushteti lokal kompetent për llogaritjen e kompensimit ose ka paraqitur një kërkesë për lëshim lejet e ndërtimit deri në ditën kur ky Vendim hyn në fuqi.

**Neni 22** propozoi që vendimi të hyjë në fuqi në ditën e tetë nga dita e publikimit në "Fletën Zyrtare të Malit të Zi - dispozitat komunale ". I njëjti nen përcakton që me hyrjen në fuqi të këtij vendimi, pushon së vlejuri Vendimi mbi kompensimin për pajisjen komunale të truallit ndërtimor (Fleta Zyrtare e MZ - dispozitat komunale, nr. 18/19).