

NACRT

Na osnovu člana 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) a u vezi sa članom 28 stav 1 tačka 2 i članom 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 2/18, 34/19 i 38/20) članom 25 stav 1 tačka 2 i članom 53 stav 1 tačka 2 i 8 ("Sl. list Crne Gore - Opštinski propisi", br. 24/19 i 05/20), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore, broj _____ od _____. godine, Skupština opštine Tuzi, na sjednici održanoj dana _____godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za urbanu sanaciju

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada).

Urbana sanacija vrši se u skladu sa Programom urbane sanacije.

Za urbanu sanaciju plaća se naknada.

II RODNA SENZITIVNOST

Član 2

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

III USLOVI I VISINA

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Nadležni organ za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta dostavlja elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta organu lokalnu upravu nadležnom za poslove izgradnje, imovine i zastupanja, na obračun naknade.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, granica naselja i granica 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 6

Naknade po m² neto površine bespravnog objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti, iznosi:

Zona	I	II
Iznos (€/m ²)	26,28	00,00

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredijeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtjeva da i uvećani iznos plaća pod uslovima iz stava 3 ovog člana.

Izuzetno od stava 5 ovog člana, za bespravne objekte osnovnog stanovanja, naknada se uvećava za iznos 2,5%, koji se plaća jednokratno ili pod uslovima iz stava 2 ovog člana, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

Jednokratno plaćanje podrazumjeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu, u roku od petnaest dana od dana zaključivanja ugovora o naknadi, u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanj enje 20% od obračunate vrijednosti naknade. Dodatno se obračunava umanj enje od 35% za bespravne objekte osnovnog stanovanja do 200m² ukupne neto površine, odnosno 30% za bespravne stambene objekte ukupne neto površine do 500m².

Iznos naknade iz člana 6 stav 1 ove odluke umanjuje se za 50 % za pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta, za objekte upisane u registar kulturnih dobara, za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za garaže i za vjerske objekte.

Član 7

Utvrđena naknada umanjuje se za 100% za bespravne objekte osnovnog stanovanja ukupne neto površine do 200 m², ukoliko je vlasnik bespravnog objekta odnosno član njegovog domaćinstva korisnik prava na ličnu invalidninu.

Članovima porodičnog domaćinstva, u smislu ove odluke, smatraju se lica koja sa vlasnikom bespravnog objekta žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- supružnik ili lice koje sa njim živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad i
- druga lica koja je vlasnik bespravnog objekta, njegov supružnik ili lice sa kojim živi u vanbračnoj zajednici, dužan po zakonu da izdržava, a koji sa njim stanuju u bespravnom objektu, najmanje pet (ili manje) godina.

Naknada utvrđena članom 6 stav 1 umanjuje se za 90 % za objekte čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno davanje.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 8

Iznos i način plaćanja naknade, kao i obaveze vlasnika bespravnog objekta utvrđuju se rješenjem.

Rješenje iz stava 1 ovog člana donosi organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja u roku od 15 dana od dana dostavljanja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

Na rješenje o utvrđivanju naknade za urbanu sanaciju 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, rokovi izvršenja i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, koji se zaključuje između vlasnika bespravnog objekta i Opštine Tuzi.

Organ iz člana 8 stav 2 dužan je da u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja zaključi ugovor iz stava 1 ovog člana i iste dostavi nadležnom organu kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, radi izdavanja rješenja o legalizaciji.

Član 10

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Tuzi.

Član 11

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva.

U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će opština pokrenuti postupak prinudne naplate.

Prilikom zalaganja nepokretnosti vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka I reda.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, predmet hipoteke može biti objekat za koji se obračunava naknada sa zemljištem na kojem je objekat izgrađen pod uslovom da na njemu ne postoje tereti i ograničenja, kao i druge nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, garancija banke, a izuzetno ukoliko opština ima interes i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Sredstva obezbjeđenja iz stava 7 ovog člana ne isključuju pravo opštine na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

Član 12

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno urbanih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

Član 13

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke u dijelu u kojem se vrši legalizacija bespravno sagrađenih objekata vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora.

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke u dijelu rješenja kojim se utvrđuje naknada za urbanu sanaciju i naplatu i kontrolu naknade iz zaključenog ugovora vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14

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

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Sl. list Crne Gore – opštinski propisi" broj 22/18).

Broj: _____

Tuzi, _____ 2020. godine

Skupština Opštine - Tuzi

Predsjednik,

Fadil Kajoshaj

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 28 stav 1 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 25 stav 1 tačka 2 i člana 53 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Tuzi („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 24/19 i 05/20).

Članom 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, koja se plaća za sve bespravne objekte. Ovim članom je propisano da naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave, da se visina naknade obračunava po m² neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra. Naknada se plaća u jednakim mjesečnim ratama i to: za objekte osnovnog stanovanja - najviše u 240 mjesečnih rata, a za ostale objekte - najviše u 120 mjesečnih rata, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta. Naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, 20% za plaćanje na rate, odnosno 2,5% za objekte osnovnog stanovanja. Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta. Nadalje, utvrđeno je pravo jedinice lokalne samouprave da za definisane vrste bespravnih objekata u propisanom maksimalnom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjenja naknade.

Stavom 11 ovog člana propisano je da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade, dok je u stavu 12 utvrđeno da propis jedinice lokalne samouprave naročito sadrži i rokove obezbjeđivanja komunalne infrastrukture od strane jedinice lokalne samouprave vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade za urbanu sanaciju.

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

U članu 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 Statuta propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Saglasno članu 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Vlada Crne Gore je aktom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2020. godine. Ovim Zakonom je, između ostalog, izvršena transformacija naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte u naknadu za urbanu sanaciju, koje kao prihod uvodi jedinice lokalne samouprave, kojoj je dato ovlaštenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

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 urbanu sanaciju, stavom 2 da se urbana sanacija vrši u skladu sa Programom urbane sanacije, dok je stavom 3 propisano da se za urbanu sanaciju plaća naknada.

Poglavlje II - Rodna senzitivnost-Članom 2 sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Poglavlje III - Visina i uslovi - Članom 3 utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekata, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra, te da se obračun površina vrši u skladu sa važećim podzakonskim aktom, tj. Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade.

Članom 4 su propisani kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje naknada, shodno članu 164 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata

Članom 5 definisane su granice zone koje su utvrđene na osnovu zahvata planskih dokumenata, granica naselja i katastarskih opština, kao i podjela na dvije zone sa definisanim prostorom koji obuhvataju.

Članom 6 propisana je visina naknade po zonama, umanjenja naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata, upućeno na primjenu člana 164 Zakona prilikom utvrđivanja uvećanja naknade, kao i umanjenje naknade za jednokratno plaćanje. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 st. 9 i 10 Zakona, dok su umanjenja propisana u skladu sa stavom 5 istog člana. Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade će mu se utvrditi u jednokratnom iznosu.

Članom 7 je propisano da se utvrđena naknada umanjuje se za 100% za bespravne objekte osnovnog stanovanja ukupne neto površine do 200 m², ukoliko je vlasnik bespravnog objekta odnosno član njegovog domaćinstva korisnik prava na ličnu invalidninu. Takođe, stavom 3 istog člana naknada utvrđena članom 6 stav 1 umanjuje se za 90 % za objekte čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno davanje.

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, kao i da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa u roku od 15 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

Članom 9 propisano je da se plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave, rokove izvršenja i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, koji se zaključuje između vlasnika bespravnog objekta i Opštine Tuzi, te nakon zaključenja istog dostavlja se nadležnom organu kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, radi izdavanja rješenja o legalizaciji.

Članom 10 propisano je da se naknada uplaćuje na uplatni račun budžeta opštine Tuzi.

Članom 11 utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenje plaćanja naknade na rate. 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 vlasnik bespravnog objekta u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka izvršena od strane ovlašćenog procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivirati u slučaju kada investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

Članom 12 utvrđeno je da dinamika poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada ubrana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj, te za svaku zonu posebno. Imajući to u vidu, odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene rokove za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrastrukturuom. Sa druge strane, postoji obaveza da se urbano saniraju zone i lokacije za koje je plaćena naknada. Sagledavajući sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predloženo je da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrđuju Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 169 Zakona.

Članom 13 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše u dijelu u kojem se vrši legalizacija bespravno sagrađenih objekata vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora, dok nadzora nad sprovođenjem ove odluke u dijelu rješenja kojim se utvrđuje naknada za urbanu sanaciju i naplatu i kontrolu naknade iz zaključenog ugovora vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje, imovine i zastupanja.

Poglavlje V - Prelazna i završna odredba - Članom 14 predloženo je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi“, dok će danom stupanja na snagu ove odluke prestati da važi odluka kojom je uređena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Sl. list Crne Gore – opštinski propisi" broj 22/18).

PROJEKT

Në bazë të nenit 164 të Ligjit mbi planifikim e hapësirës dhe ndërtimin e objekteve ("Fl. Zyrtare e Malit të Zi", nr. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 dhe 82/20) e në lidhje me nenin 28 paragrafin 1 pikën 2 dhe nenin 38 paragrafin 1 pikën 2 dhe 8 të Ligjit mbi vetëqeverisjen lokale ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi", nr. 2/18, 34/19 dhe 38/20) me nenin 25 paragrafin 1 pikën 2 dhe nenin 53 paragrafin 1 pikën 2 dhe 8 ("Fl. Zyrtare e Malit të Zi – dispozitat komunale", nr. 24/19 dhe 05/20), krahas pëlqimit paraprak të Qeverisë së Malit të Zi, numër _____ prej më _____, Kuvendi i komunës së Tuzit, në seancën e mbajtur më _____, ka sjellë

VENDIM

mbi kompensimin për sanimin urban

I DISPOZITAT THEMELORE

Neni 1

Me këtë vendim rregullohen kushtet, vlera, mënyrë, afatet dhe procedurat e pagesës së kompensimit për sanimin urban (në tekstin e mëtejshëm: kompensimi).

Sanimi urban bëhet në pajtim me programin e sanimit urban

Për sanimin urban paguhet kompensimi.

II GJUHA GJINORE

Neni 2

Shprehjet të cilat përdoren në këtë vendim për personat fizik të gjinisë mashkullore nënkuptohen edhe për gjininë femërore.

III KUSHTET DHE VLERA

Neni 3

Kompensimet i paguan pronari i objektit të paligjshëm.

Kompensimi përlllogaritet me m² të neto sipërfaqes së objektit dhe me m² të hapësirës së ambientit të hapur në parcelën e paraparë për kryerjen e veprimtarisë në bazë të elaboratit të matjes së gjendjes së realizuar të objektit të ndërtuar ose një pjesë të objektit të vërtetuar nga ana e organizatës gjeodezike të licencuar dhe të vërtetuar nga ana e organit të administratës kompetente për punët e kadastrit

Organi kompetent për lëshimin e aktvendimit mbi legalizimin të objektit të paligjshëm dorëzon elaboratin e matjeve të gjendjes së realizuar të objektit të ndërtuar ose një pjesë të objektit drejtë organit të administratës lokale kompetent për punën e ndërtimit, pronës dhe përfaqësimit, në përlllogaritje të kompensimit.

Neni 4

Kompensimi përcaktohet varësisht nga zona, shkalla e pajisjes së truallit ndertimor, shpenzimeve mesatare të pajisjes së truallit ndertimor, shpenzimeve të masave të sanimit urban të hapësirës së devastuar nga ndërtimi i paligjshëm, mënyra e pagesës së shumës së caktuar të kompensimit dhe llojit e destinimit të objektit.

Neni 5

Kufiri i zonave është i caktuar në bazë të përfshirjes së dokumenteve planore, kufirit të vendbanimit dhe kufijet kadastral komunal dhe ato:

ZONA E PARË

Përfshinë hapësirën e cila përmban:

KK Tuz, KK Dinoshë (përveç vendbanimeve Pikalë, Priftën, Llofkë dhe Selishtë), Vllanë dhe Rakiq në kufijtë që përmbajnë vendbanimet, KK Vrane dhe KK Vuksanlekaj.

ZONA E DYTË

Përfshinë të gjitha vendbanimet e tjera periferike dhe truallin në territorin e Komunës së Tuzit.

Neni 6

Kompensimet për m² të sipërfaqes neto të objektit të paligjshëm dhe për m² të ambientit të hapur në parcelën e dedikuar për kryerjen e veprimtarisë, është:

Zona	I	II
Vlera (€/m ²)	26,28	00,00

Kompensimi për objekte e paligjshme bazë për banim paguhet njëherësh ose në këste të barabarta mujore, të shënuara në kërkesën e pronarit të objektit të paligjshëm, e më së shumti në 240 këste mujore.

Për objekte e tjera të paligjshme, kompensimi paguhet njëherësh ose në këste të barabarta mujore, të shënuara në kërkesën e pronarit të objektit të paligjshëm, e më së shumti në 120 këste mujore.

Nëse pronari i objektit të paligjshëm në procedurës e sjelljes së aktvendimit për përcaktimin e aktvendimit nuk përcakton për mënyrën e pagesës së kompensimit, do të trajtohet se është i pajtimit që kompensimi të përcaktohet në vlerën e pagesës së njehershme.

Për objektet e paligjshme kompensimi rritet për vlerën prej 5%, nëse vlera e rritur paguhet njëherësh, gjegjësisht 20% nëse pronari i objektit të paligjshëm kërkon që vlerën e shtuar ta paguaj me kushtet nga paragrafi 3 i këtij nenit.

Përrjashtimisht paragrafit 5 të këtij nenit, për objektet e paligjshme të banimit bazë, kompensimi shtohet për vlerën 2,5%, i cili paguhet njëherësh ose sipas kushteve të paragrafit 2 të këtij nenit, në pajtim me kërkesën pronarit të objektit të paligjshëm.

Pagesa e njehershme nënkupton pagesën e kompensimit në vlerën totale, në afat prej 15 ditësh nga dita e lidhjes së kontratës mbi kompensimin në të cilin rast pronari i objektit të paligjshëm ka të drejtë në zbritje prej 20% të vlerës së përlllogaritur të kompensimit. Shtesë përlllogaritet zbritja prej 35% për objektet e paligjshme të banimit bazë deri në 200m² të neto sipërfaqes së përgjithshme, gjegjësisht 30% për objektet e paligjshme të banimit të sipërfaqes së përgjithshme neto deri në 500m².

Vlera e kompensimit nga neni 6 paragrafi 1 i këtij vendimi zvogëlohet për 50 % për objektet ndihmëse të cilat shërbejnë për shfrytëzimin e objektit tjetër ose të banimit, për objektet e regjistruara në regjistrin e të mirave kulturore për sipërfaqet e hapura në parcelën që është projektuar për kryerjen e veprimtarisë, për garazhe dhe objektet fetare.

Neni 7

Kompensimi i përcaktuar zvogëlohet për 100% për objektet e paligjshme të banimit bazë të sipërfaqes totale prej 200 m², për derisa pronari i objektit të paligjshëm gjegjësisht anëtari i amvisërisë së tij shfrytëzues i së drejtës në kompensimin personal invalidor.

Anëtar të amvisërisë në kuptimin e këtij vendimi cilësohen personat të cilët me pronarin e objektit të paligjshëm jetojnë në amvisëri të përbashkët dhe atë:

- bashkëshort/e ose person i cili jeton me të në bashkësinë jashtë martesore;
- fëmijët e lindur në martesë ose jashtë martesë, të birësuar ose thjeshtëri/a (pasardhësit) dhe
- persona të tjerë të cilët pronari i objektit të paligjshëm, bashkëshorti/ja ose personi me të cilin jeton në bashkësi jashtë martesore është i detyruar me ligj të deklaroj, e të cilët me të banojnë në objektin e paligjshëm, më së paku pesë (ose më pak) vite.

Kompensimi i përcaktuar me nenin 6 paragrafin 1 zvogëlohet për 90 % për objektet pronari i të cilave ose anëtari i familjes së amvisërisë ka përparësi në realizimin e së drejtës në banim social në pajtim me ligjin me të cilin rregullohen mënyra dhe kushtet e realizimit të të drejtave në ndihmën sociale.

IV MËNYRA, AFATET DHE PROCEDURA E PAGESËS SË KOMPENSIMIT

Neni 8

Vlera dhe mënyra e pagesës së kompensimit si dhe detyrimet e pronarit të objektit të paligjshëm përcaktohen me aktvendim.

Aktvendimi nga paragrafi 1 i këtij neni sillet nga organ i administratës lokale kompetent për punët e ndërtimit, pronës dhe përfaqësimit, në afat prej 15 ditësh nga dita e dorëzimit të elaboratit të matjeve të gjendjes së nxjerrë të objektit të ndërtuar.

Në aktvendimin mbi përcaktimin e kompensimit për sanimin urban mund të shkruhet ankesë drejtuar Ministrisë së zhvillimit të qëndrueshëm dhe turizmit në afat prej 15 ditësh nga dita e dorëzimit të të njëjtit.

Neni 9

Mënyra e pagesës së kompensimit, detyrimet e investuesit dhe vetëqeverisjes lokale, afatet për kryerjen dhe çështjet e tjera lidhur me kompensimin rregullohen me kontratë, e cila lidhet në mes pronarit të objektit të paligjshëm dhe Komunës së Tuzit.

Organi nga neni 8 paragrafi 2 është i obliguar që në afat prej 15 ditësh nga dita e hyrjes në fuqi të aktvendimit të lidhë kontratë nga paragrafi 1 i këtij neni dhe të njëjtat t'i dorëzojë pranë organit kompetent si dëshmi mbi rregullimin e marrëdhënieve në pikëpamje të pagesës së kompensimit për sanimin urban, me qëllim të lëshimit të aktvendimit mbi legalizim.

Neni 10

Kompensimi paguhet xhiro llogarinë e buxhetit të Komunës së Tuzit.

Neni 11

Te pagesa e kompensimit në këste akordohet kësti i rregullt, kësti i paracaktuar dhe mjetet e përshtatshme për sigurimin e pagesës.

Vlera e këstit mujor rritet në për vlerën e kamatës së rregullt të cilën e paguan banka e vendore në mjetet e afatizuara.

Në rastin kur investitori vonon me pagesën e kompensimit, përlllogaritet kësti i paracaktuar në pajtim me ligjin.

Sigurimi i kërkimeve në bazë të pagesës së kompensimit në këste përcaktohet në objektin për të cilin përlllogaritet kompensimi.

Për derisa pronari i objektit të paligjshëm vonon me pagesë më gjatë se tre muaj do të trajtohet e arritur vlera totale e borxhit me ç' rast komuna do të inicioi procedurën e pagesës së detyrueshme.

Me rastin e vënies peng të patundshmërisë pronari i objektit të paligjshëm është i obliguar që nga vlerësuesi i autorizuar të sigurojë vlerësimin e vlerës së patundshmërisë në të cilën do të vendoset hipoteka e rendit të parë. Përjashtimisht paragrafit 4 të këtij neni, lëndë e hipotekës mund të jetë objekti për të cilin përlllogaritet kompensimi me truallin në të cilin është i ndërtuar objekti me kusht që në të mos të ketë masa kufizuese, si dhe patundshmëri të regjistruara në listën e patundshmërive pa masa dhe kufizime dhe ato: hapësira banimi, hapësira biznesi, parcela urbanistiko, garanci bankare, e veçanërisht përderisa Komuna ka interes edhe parcela kadastrale në të cilën planifikohet ndërtimi i objektit me interes të përgjithshëm të cilët i shërbejnë pajimit të lokacionit komunal.

Mjetet e sigurisë të përmendura në paragrafin 7 të këtij neni nuk e përjashtojnë të drejtën e komunës për të filluar procedura gjyqësore, ekzekutive dhe procedura të tjera me qëllim të pagesës së kërkimeve.

Neni 12

Afatet për sigurimin e infrastrukturës komunale për pronarët e ndërtesave që kanë paguar të gjithë shumën e dëmshpërblimit përcaktohen nga Programi i sanimi urban, në varësi të shumës së fondeve totale urbane nga kompensimi dhe burimeve të tjera të disponueshme të financimit, në përputhje me ligjin.

Neni 13

Mbikëqyrja mbi zbatimin e këtij vendimi në pjesën ku kryhet legalizimi i ndërtesave të ndërtuara në mënyrë të paligjshme kryhet nga organi i qeverisjes lokale përgjegjës për planifikimin dhe rregullimin hapësinor. Mbikëqyrja mbi zbatimin e këtij vendimi në pjesën e vendimit që përcakton tarifën për sanimin urban, mbledhjen dhe kontrollin e tarifës nga kontrata e lidhur kryhet nga organi i qeverisjes lokale përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin.

V DISPOZITAT KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE

Neni 14

Ky Vendim hynë në fuqi ditën e tetë nga dita e publikimit në "Fletën Zyrtare të Malit të Zi – dispozitat komunale".

Me ditën e hyrjes në fuqi të këtij Vendimi përfundon së vlejtori Vendimi mbi kompensimin për pajisjen komunale të truallit ndertimor për objektet e paligjshme, ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi – dispozitat komunale" numër 22/18).

Numër : _____

Tuz, _____ 2020.

Kuvendi i Komunës së Tuzit

Kryetari,

Fadil Kajoshaj

ARSYETIM

I Baza Ligjore

Baza ligjore për miratimin e këtij Vendimi përmbahet në dispozitat e nenit 164 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 28, paragrafi 1, pika 2 dhe neni 38, paragrafi 1, pikat 2 dhe 8 të Ligjit për vetëqeverisjen lokale (Fleta Zyrtare e MZ, nr. 2/18, 34/19 dhe 38/20) dhe neni 25, paragrafi 1, pika 2 dhe neni 53 paragrafi 1 pikat 2 dhe 8 të Statutit të Komunës së Tuzit ("Fleta Zyrtare e MZ - dispozitat komunale", nr. 24/19 dhe 05/20).

Neni 164 i Ligjit për Planifikimin Hapësinor dhe Ndërtimin e Objekteve përcakton se pronari i një objekti të paligjshëm paguan një tarifë për sanimin urban, e cila paguhet për të gjitha objektet e paligjshme.

Ky nen përcakton që tarifa përcaktohet me një vendim të organit kompetent të qeverisjes lokale, se shuma e tarifës llogaritet për sipërfaqen neto të objektit bazuar në një studim të studimit të gjendjes së ndërtuar të objektit të ndërtuar ose të një pjese të objektit, të vërtetuar nga një organizatë gjeodezike e licencuar dhe e vërtetuar nga Kadastri.

Tarifa paguhet në këste të barabarta mujore, si më poshtë: për objektet të banimit bazë - një maksimum prej 240 këste mujore, dhe për objektet e tjera - një maksimum prej 120 këste mujore, të specifikuar në kërkesën e pronarit të objektit të paligjshëm.

Tarifa rritet me shumën prej 5%, nëse shuma e rritur paguhet një herë, 20% për pagesa me këste, ose 2.5% për objektet të banimit bazë.

Shuma e kompensimit përcaktohet në varësi të zonës, shkallës së pajisjeve të tokës ndërtimore, kostove mesatare të pajisjes së tokës ndërtimore, kostove të masave rehabilituese urbane të shkatërruara nga ndërtimi i paligjshëm, mënyrës së pagesës së shumës së përcaktuar të kompensimit dhe llojit dhe qëllimit të objektit. Për më tepër, është përcaktuar e drejta e njësisë së vetëqeverisjes lokale për të përcaktuar uljen e tarifës për llojet e përcaktuara të ndërtesave të paligjshme në shumën maksimale të parashikuar.

Paragrafi 11 i këtij neni përcakton se shuma, kushtet, mënyra, afatet dhe procedura për pagimin e tarifës së rehabilitimit urban përcaktohet nga organi kompetent i vetëqeverisjes lokale, me pëlqimin paraprak të Qeverisë, ndërsa paragrafi 12 përcakton që rregullorja e njësisë së vetëqeverisjes lokale nëveçanti përmban edhe aftet për sigurimin e infrastrukturës komunale nga ana e njësisë së vetëqeverisjes lokale pronarëve të objekteve që kanë paguar shumën e plotë të tarifës për sanimin (rehabilitimin) urban.

Neni 28 i Ligjit për Vetëqeverisje lokale përcakton se komuna, brenda kompetencave të veta, rregullon, prezanton dhe përcakton të hyrat e veta në përputhje me ligjin, ndërsa neni 38, pika 2 dhe 8 të të njëjtit ligj, përcaktohet se kuvendi miraton rregullore dhe akte të tjera të përgjithshme dhe prezanton dhe përcakton taksat, tatimet, tarifatat dhe të hyrat e tjera vetanake.

Neni 25, paragrafi 1, pika 2 e Statutit të Komunës së Tuzit përshkruan 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 të Statutit përcakton që Kuvendi nxjerrë rregullore dhe veprimet e përgjithshme dhe përcakton shumën e taksave, tatimeve dhe tarifave komunale.

Në përputhje me nenin 164, paragrafi 11 i Ligjit për Planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve, Qeveria e Malit të Zi, me Aktin Nr. _____ prej më _____ ka dhënë pëlqimin në Propozimvendimin mbi kompensimin për sanimin urban.

II ARSYET PËR SJELLJEN E VENDIMIT

Parlamenti i Malit të Zi miratoi Ligjin për ndryshimet dhe plotësimet në Ligjin për planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve, i cili hyri në fuqi më 14 Gusht, 2020. Ky ligj, ndër të tjera, transformoi tarifën për pajisjet komunale të tokës ndërtimore për objekte të paligjshme në një tarifë për sanimin urban, e cila prezantohet si e ardhur nga njësitë e vetëqeverisjes lokale, të cilat janë të autorizuar të përcaktojnë këto të ardhura duke miratuar një rregullore komunale - një vendim që përshkruan kushtet, mënyra, afatet dhe procedura për pagimin e tarifës së sanimit urban.

III SQARIMI I INSTITUTEVE LIGJORE THEMELORE

Kapitulli I - Dispozitat Themelore - Nenin 1 përcakton që ky vendim përshkruan shumën, kushtet, mënyrën, afatet dhe procedurën e pagimit të tarifës për sanimin urban, me paragrafin 2 që sanimi urban të kryhet në përputhje me Programin e sanimit Urban, ndërsa paragrafi 3 përcakton që paguhet një tarifë për sanimin urban.

Kreu II – Ndjeshmëria gjinore – Më nenin 2 dispozitat e zbatuara të Ligjit për barazinë gjinore.

Kapitulli III - Vlera dhe kushtet - Nenin 3, përcaktohet se pronari i një objekti të paligjshme paguan një tarifë, të llogaritur për m² të sipërfaqes neto të ndërtesës dhe për m² hapësirë të hapur në parcelën e destinuar për kryerjen e aktiviteteve, bazuar në studimin të çertifikuar nga një organizatë gjeodezike e licencuar dhe e çertifikuar nga organi administrativ përgjegjës për kadastrën, dhe që llogaritja e sipërfaqeve të kryhet në përputhje me aktet nënligjore në fuqi me Rregulloren për metodën e llogaritjes së sipërfaqes dhe vëllimit të ndërtesës.

Me nenin 4 janë paraparë kriteret në bazë të të cilave përcaktohet kompensimi, në përputhje me nenin 164 paragrafi 4 të Ligjit për planifikimin hapësinor dhe ndërtimin e objekteve

Neni 5 përcakton kufijtë e zonës, të cilat përcaktohen në bazë të dokumenteve të planifikimit, kufijve të vendbanimeve dhe komunave kadastrale, si dhe ndarjes në dy zona me një zonë të përcaktuar që përfshin.

Neni 6 përshkruan shumën e dëmshpërblimit sipas zonave, uljen e kompensimit sipas llojit dhe qëllimit të ndërtesave të paligjshme, referuar zbatimit të nenit 164 të Ligjit kur përcakton rritjen e kompensimit, si dhe uljen e kompensimit për një pagesë të njëhershme. Rritjet e kompensimit përcaktohen në bazë të detyrimit ligjor të parashikuar nga neni 164 paragrafi. 9 dhe 10 të Ligjit, ndërsa zvogëlimet përshkruhen në përputhje me paragrafin 5 të të njëjtit nen. Nëse pronari i objektit të paligjshëm në procedurën e marrjes së një vendimi për përcaktimin e tarifës nuk vendos për mënyrën e pagimit të tarifës, pagesa e tarifës do të përcaktohet në shumë të njëherëshme pagese.

Neni 7 përcakton që kompensimi i përcaktuar zvogëlohet me 100% për objektet e banimit bazë të paligjshme me një sipërfaqe totale neto deri në 200 m², nëse pronari i objektit ilegal ose një anëtar i familjes së tij është përfitues i të drejtës për kompensimin personale të aftësisë së kufizuar. Gjithashtu, paragrafi 3 i të njëjtit nen, tarifa e përcaktuar nga neni 6, paragrafi 1 zvogëlohet me 90% për objektet pronarit ose familjarit të familjes së të cilëve ka përparësi në ushtrimin e së drejtës për strehim social në përputhje me ligjin që rregullon kushtet dhe mënyrën e ushtrimit të së drejtës për përfitime shoqërore.

Kapitulli IV - Mënyra, afatet dhe procedura e pagimit të kompensimit - Nenin 8 përcakton që organi kompetent për përcaktimin e tarifës do të jetë organi i qeverisjes lokale përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin, dhe se tarifa përcaktohet me vendim të këtij organi brenda 15 ditëve dita e dorëzimit të studimit të vrojtimit të gjendjes së objektit të ndërtuar.

Nenin 9 përcakton që pagesa e tarifave, detyrimet e investitorëve dhe vetëqeverisjes lokale, afatet dhe çështjet e tjera të tarifave rregullohen me një kontratë të lidhur midis pronarit të objektit ilegal dhe Komunës së Tuzit, dhe pas përfundimit të saj i paraqitet autoritetit kompetent si provë e marrëdhënieve në lidhje me pagesën e tarifës për rehabilitimin urban, në mënyrë që të lëshohet një vendim për legalizimin.

Neni 10 përcakton që tarifa të paguhet në llogarinë e pagesës së buxhetit të komunës së Tuzit.

Neni 11 përcaktohet kamata e rregullt dhe e papaguar, në përputhje me Ligjin për administratën tatimore. Për më tepër, sigurohen mjete të përshtatshme për të siguruar pagimin e kompensimit në këste. Në rast të sigurimit të pagesës me hipotekë, ajo futet në kadastër vetëm në pasuri të paluajtshme për të cilën nuk ka pengesa dhe kufizime në listën e pasurive të paluajtshme, me të cilën pronari i objektit të paligjshëm është i detyruar të paraqesë një vlerësim të vlerës së pasurisë së paluajtshme në të cilën është regjistruar hipoteka 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 12 përcakton se dinamika e punëve të sanimit urban varet nga niveli i mbledhjes dhe sasia e fondeve të mbledhura nga tarifa e sanimit urban dhe burime të tjera në përputhje me ligjin, dhe niveli i pajisjeve të zonës për të cilën mbledhet tarifa, e cila duhet të vlerësohet në secilin rast. për secilën zonë veç e veç. Duke pasur parasysh këtë, nuk është e mundur të parashikohen afate të përcaktuara saktësisht për sigurimin e pajisjeve komunale me infrastrukturën komunale që mungon. Nga ana tjetër, ekziston një detyrim për të urbanizuar zonat dhe vendet për të cilat është paguar tarifa. Duke marrë parasysh të gjitha rrethanat, në mënyrë individuale dhe gjithëpërfshirëse, është propozuar që afatet për sigurimin e pajisjeve komunale të përcaktohen nga Programi i Rehabilitimit Urban, në përputhje me nenin 169 të Ligjit.

Në nenin 13 thuhet se mbikëqyrja mbi zbatimin e këtij vendimi kryhet në pjesën ku legalizimi i objekteve të ndërtuara në mënyrë të paligjshme kryhet nga organi i qeverisjes vendore përgjegjës për planifikimin dhe rregullimin hapësinor, ndërsa mbikëqyrja mbi zbatimin e këtij vendimi kryhet në pjesën që përcakton tarifën për sanimin urban dhe mbledhja dhe kontrolli i tarifës nga kontrata e lidhur kryhet nga organi i qeverisjes lokale përgjegjës për ndërtimin, pronën dhe përfaqësimin.

Kapitulli V - Dispozitat kalimtare dhe përfundimtare - Nenin 14 propozohet që vendimi të hyjë në fuqi në ditën e tetë nga dita e publikimit në "Fletën Zyrtare të Malit të Zi - Dispozitat Komunale", ndërsa në ditën kur ky vendim hyn në fuqi vendimi që rregullon tarifën për pajisja komunale e tokës ndërtimore për objektet pa leje ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi - Dispozitat Komunale" nr. 22/18).