

**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 07-5302 prej më 27.11.2020., Kuvendi i komunës së Tuzit, në seancën e mbajtur më \_\_\_\_.12.2020. vit, 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 mëtejmë: kompensimi).

Sanimi urban bëhet në pajtim me programin e sanimit urban

Për sanimin urban paguhet kompensimi.

II GJUHA GJINORE

Neni 2

Shprehjet të cilat përdorën 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 përllogaritet me m² të neto sipërfaqes së në bazë të elaboratit së 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 përllogaritje të kompensimit.

**Neni 4**

Kompensimi përcaktohet varësisht nga zona, shkalla e pajisjes së truallit ndërtimor, shpenzimeve mesatare të pajisjes së truallit ndërtimor, 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 kufijve 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 është:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Zona** | **I** | **II** |
| **Vlera (€/m2)** | 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 njëhershme.

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.

Përjashtimisht 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 njëhershme 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 përllogaritur të kompensimit. Shtesë përllogaritet 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.

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 socialeve ç rast është e domosdoshme që pronari i objektit të paligjshëm të dorëzojë dëshminë se është shfrytëzues it ë drejtës për banim social në pajtim me Ligjin me të cilin rregullohen kushtet dhe mënyra e realizimit t ëtë drejtës për banim social.

IV MËNYRA, AFATET DHE PROCEDURA E PAGESËS SË KOMPENSIMIT

Neni 7

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 nenit 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 8**

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 nenit dhe të njëjtat t’i dorëzoi pranë organit kompetent si dëshmi mbi rregullimin e marrëdhënieve në pikëpamje të pagesës së kompensimit për sanimin urban, me qellim të lëshimit të aktvendimit mbi legalizim.

Neni 9

Kompensimi paguhet xhiro llogarinë e buxhetit të Komunës së Tuzit.

Neni 10

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, përllogaritet kësti i paracaktuar në pajtim me ligjin.

Sigurimi i kërkimeve në bazë të pagesës së kompensimit në këste përcaktohet në objektin për të cilin përllogaritet 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 përllogaritet 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 n ëtë cilën planifikohet ndërtimi i objektit me interes ë 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 11**

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 12

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 13

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 pushon së vlejturi Vendimi mbi kompensimin për pajisjen komunale të truallit ndërtimor për objektet e paligjshme, ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi – dispozitat komunale” numër 22/18).

Numër: 02-030/20-

Tuz, \_\_\_.12.2020

**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 banimir bazë - një maksimum prej 240 këste mujore, dhe për objektet e tjera - një maksimum prej 120 këste mujore, të specifikuara 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, tarifat 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. 07-5302 prej më 27.11.2020. 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 autorizuara 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, 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 ninin 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.

**Kapitulli IV - Mënyra, afatet dhe procedura e pagimit të kompensimit - Nenin 7** 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 8** 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 9** përcakton që tarifa të paguhet në llogarinë e pagesës së buxhetit të komunës së Tuzit.

**Neni 10** 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 pëngesa 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 11** 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 mblidhet 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 12** 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 13** 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).

