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 07-5296 prej më 27.11.2020 , Kuvendi i Komunës së Tuzit, në seancën e mbajtur me datë 29.12.2020 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, si dhe dëshmitë për realizimin e të drejtave ne zvogëlimin e kompensimit.

Neni 2

Përgatitja dhe pajisja komunale e tokës ndërtimore (në tekstin e mëtejmë: 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 mëtejmë: kompensimi) do të paguhet në llogarinë e buxhetit të Komunës së Tuzit.

II GJUHA GJINORE

Neni 3

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

III KUSHTET DHE LARTËSIA

Neni 4

Kompensimin e paguan investitori.

Tarifa llogaritet për m2 të sipërfaqes neto të objektit dhe për m2 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

Vlera e kompensimit caktohet në varësi të shkallës së pajimit të truallit ndërtimorë, shpenzimeve mesatare të truallit ndertimor, zones, llojit të objektit dhe pjesëmarrjes së investitorëve në pajisjen komunale. Shkalla e pajisjes së truallit ndërtimor paraqitet me koeficientin e pajisjes sipas zonave, në bazë të vlerës përkatëse të objekteve të ndërtuara dhe pajisjeve komunale infrastrukturore dhe në bazë të kritereve të vlerës së lokacionit sipas tregut, ku vlera e lokacionit është e përllogaritur me pozitën e saj, qasjen, vëllimin dhe larmin e ofertës dhe komoditetit të veçantë për përdorim të caktuar.

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**

Pajisja komunale e truallit ndërtimor mund të kryhet nga investuesi lokacioni i të cilit bën pajisjen komunale, me këto kushte:

* që pajisja të bëhet në pajtim me Ligjin, në bazë të revidimit të projektit kryesor të siguruar nga ana e investuesit ose organit kompetent;
* organi kompetent të ketë kryer shpronësimin e patundshmërisë të nevojshme për realizimin e punëve në pajisjen komunale, ose të ketë lidhur marrëveshje gjegjësisht të ketë siguruar pëlqimin e pronarit të patundshmërisë,
* organi kompetent të miratoi çmimet e hartimit dhe revizionit të dokumentacionit teknik dhe të jap pëlqimin në faturën e sasive dhe vlerësimin e punimeve të pajisjes komunale, ku çmimet e njësisë nuk mund të jenë më të mëdha nga çmimet mesatare nga tre (3) tenderët të cilët e ka realizuar komuna dhe sipas të njëjtëve ka lidhur kontratë, për të njëjtën ose për sasi të ngjashme punët, gjegjësisht shërbimet,
* që mbikëqyrjen profesionale në ndërtimin e objekteve dhe pajisjeve të infrastrukturës komunale ta kryej organi kompetent.

Të drejtat e ndërsjella dhe obligimet nga paragrafi 1 i këtij neni mes organit kompetent dhe investuesit rregullohen me kontratë.

Përllogaritja përfundimtare mes organit kompetent dhe investuesit do të realizohen sipas situatës së verifikuar dhe përfunduar, pas pranim-dorëzimit të objektit dhe pajisjes së infrastrukturës komunale të cilat janë lëndë e marrëveshjes.

Pagesa e punëve të kryera të cilat janë lëndë e marrëveshjes nga paragrafi 2 i këtij neni bëhet më së shumti deri në vlerën e kompensimit të dakordsuar për pajisjen komunale.

**Neni 8**

Vlera e kompensimit për m2 të sipërfaqes neto të objektit gjegjësisht sipërfaqes së hapur në parcelë të projektuar për kryerjen e veprimtarisë është:

   ----------------------------

   Zona             I        II

   Vlera  (€/m2)   48.81    00,00

   ----------------------------

IV MËNYRA, AFATET DHE PROCEDURA E PAGESËS SË KOMPENSIMIT

Neni 9

Kompensimin përmes aktvendimit e përcakton organi kompetent i administratës lokale për punët e ndërtimit, pronës dhe përfaqësimit (në tekstin e mëtejmë: organi kompetent), në pajtim me rregulloret e nenit 239 të Ligjit mbi planifikim hapësinor dhe ndërtimit të objekteve(“Fleta zyrtare e Malit të Zi”, nr.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 dhe 82/20) (në tekstin e mëtejmë: Ligji) dhe këtij vendimit.

Procedura ngrihet me dorëzimin e kërkesës për përcaktimin e kompensimit ndaj organit kompetent.

Krahas kërkesës nga paragrafi 2 i këtij neni, dorëzohet edhe projekti ideor i reviduar, gjegjësisht projekti kryesor dhe deklarata e revidentit me të dhënat e nevojshme për llogaritjen e kompensimit, për pajisjen komunale, gjegjësisht lirimin ose zbritjen e kompensimit, në pajtim me këtë vendim dhe ligjin.

Pas regjistrimit të objektit në kadastrën e patundshmërive organi kompetent në procedurën e revizionit të aktvendimit nga paragrafi 1 i këtij neni mund të caktoi vlerën përfundimtare të kompensimit në pajtim me ligjin.

Neni 10

Marrëdhëniet në pikëpamje të llogaritjes së pagesës së kompensimit, si dhe të drejtat dhe obligimet në mes të investuesit dhe Komunës së Tuzit (në tekstin e mëtejmë: Komuna), rregullohen me kontratë.

Kontrata nga paragrafi 1 i këtij neni lidhet mes investuesit dhe komunës, para dorëzimit të paraqitjes për ndërtim.   
kontrata nga paragrafi 1 i këtij neni sipas nevoje përmban edhe detyrimin e shlyerjes së kërkesave të arritura sipas kontratës së nënshkruar më parë mbi kompensimin.

**Neni 11**

Organi kompetent përkujdeset mbi zbatimin e kontratës nga neni 10 i këtij Vendimi dhe i lëshon vërtetimin investuesit si dëshmi mbi rregullimin e marrëdhënieve në pikëpamje të pagesës së kompensimit.

Neni 12

Kompensimi paguhet në shumën totale një herë ose me këste mujore.

Nëse investuesi në procedurën e sjelljes së aktvendimit nuk është përcaktuar për mënyrën e pagesës së kompensimit, pagesa e kompensimit caktohet në vlerë të njëhershme.

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 20% 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 200m2 sipërfaqe totale neto për një periudhë 10 vjeçare;

- për objektet deri në 500 m2 të sipërfaqes totale neto për një periudhë 5 vjeçare;

- për objektet e tjera për një periudhë 3 vjeçare.

Nëse investuesi vendos për pagesën e kompensimit në pajtim me paragrafin 4 të koj neni, kësti i parë caktohet në vlerën prej 20% të vlerës së caktuar të kompensimit, ndërsa pjesa e mbetur e kompensimit caktohet në këste të barabarta mujore.

Në rast të pagesës së kompensimit në këste, investuesi ka të drejtë që në çdo kohë të kërkojë që shumën e mbetur të borxhit në bazë të kompensimit ta paguaj njëherësh, në ç’ rast realizon të drejtën në zbritjen e vlerës së mbetur prej 20%.

Zbritja nga paragrafi 3 dhe 6 i këtij neni mund të realizohet vetëm në rastin kur investuesi nuk e ka realizuar zbritjen nga neni 16 i këtij vendimi.

**Neni 13**

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 14

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

Neni 15

Nëse bëhet rekonstruksioni i objektit në sipërfaqen ekzistuese, gjegjësisht shkatërrimi i objektit me qëllim të ndërtimit të objektit të ri të të njëjtës sipërfaqe, me të cilën përfitohet sipërfaqja e ndërtimit të ri, kompensimi nuk paguhet nëse nuk është e nevojshme pajisja shtesë komunale e truallit ndërtimor.

Objekti nga paragrafi 1 i këtij neni duhet të jetë i evidentuar në kadastrën e patundshmërive, i përpunuar në pikëpamje kadastrale sipas pjesëve të veçanta të objektit dhe pa ngarkesat e shënuara “nuk ke leje” ose “nuk ka paraqitjen e ndërtimit”.

Derisa bëhet rikonstruksioni në kuptimin e mbindërtimit ose ndërtimit shtesë të objektit, gjegjësisht shembjes së objektit me qëllim të ndërtimit të objektit të ri me përmasa më të mëdha, investitori paguan kompensimin për diferencën në sipërfaqe në pajtim me këtë vendim.

Në rast se sipërfaqja e objektit i cili shëmbet nga paragrafi 1 i këtij nenit është më e madhe se sipërfaqja e objektit i cili ndërtohet, investuesi nuk ka të drejtë në kthimin e diferencës së vlerës së kompensimit.

Në rastet nga paragrafi 1 i këtij neni komuna nuk ka obligim të pajisjes së lokacionit të investitorëve.

Neni 16

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- për 100%,

-siperfaqe e hapur në parcelën që është projektuar për kryerjen e aktiviteteve -për 50%;

- objektet e destinuara për punësim të ri për më shumë se 10 persona -për 20%;

- 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 -për 70%,

- çatitë në objektet me sipërfaqe neto deri në 200 m2 - për 50%,

- çatitë në objektet e tjera – për 10%,

-rikonstruktimi ose prishja e ndërtesës ekzistuese dhe ndërtimi i një ndërtese të re në dimensionet ekzistuese nëse nevojiten pajisje shtesë të shërbimeve për 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 paraqitje për ndërtim ”

-rikonstruktimi i ndërtesave në njësitë kulturo-historike, përkatësisht ndërtesat e regjistruara në regjistrin e të mirave kulturore -për 80%,

-për objektet e veçanta të garazheve nëntoksore – për 80%

- për garazhet nëntokësore në objekt – për 80%, me ç’ rast zbritja ka të bëjë me vendet e garazheve dhe komunikimet interne,

- ndërtesat fetare- për 80%

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 paragrafit 1, alinesë 1 të këtij neni, dorëzohet dëshmia se investuesi dhe anëtarët e amvisërisë së tij nuk kanë në pronësi objekt banimi gjegjësisht njësi banimore në territorin e Malit të Zi ose nuk kanë në pronësi më shumë se një të tretën e sipërfaqes së përgjthshme të objektit banimor gjegjësisht njësisë së banimit në Mal të Zi, sipërfaqja e të cilit nuk është më e madhe se 99,00 m2, në 3 vitet e fundit nga dita e parashtrimit të kërkesës për llogaritjen e kompensimit dhe deklarata mbi bashkësinë familjare dhe numrin e anëtarëve të amvisërisë familjare.

Në rastin e përmendur në paragrafin 1, në alinenë 5 të këtij nenit, rimbursimi do të bëhet përmes aneks- kontratës mbi kompensimin për pajisjen komunale, e cila lidhet me kërkesë të investitorit pas raportit përfundimtar të mbikëqyrjes së ekspertëve, bazuar në deklarimin e komisionit special të Komunës.

Për derisa investuesi përmes kontratës themelore vetëm se e ka realizuar të drejtën në zvogëlimin e kompensimit sipas bazës së dytë nga paragrafi 1 i këtij neni, do të bëhet kthimi i mjeteve në dallimin e vlerës në mes të zbritjes në bazë të paneleve të ndërtuara diellore dhe zbritjes së realizuar nga kontrata themelore.

Për objektet nga paragrafi 1, alineja 6 të këtij nenit, llogaritja bëhet në bazë të listës së patundshmërive, të cilën organi kompetent për lëshimin e vendimit për konvertimin ia paraqet organit të administratës lokale kompetent për përcaktimin e kompensimit.

Për objektet nga paragrafi 1 , alineja 9 e këtij nenit zbritja ka të bëjë vetëm në sipërfaqen neto të objektit ekzistues, e jo edhe në sipërfaqen e rindërtuar nëse ekziston.

Nëse parashtruesi i kërkesës nuk dorëzon fakte në kuptim të nenit 239 paragrafi 4 dhe 7 e Ligjit dhe akteve nga paragrafi 2 i këtij neni ose nëse prej akteve rrjedhë që objekti nuk i plotëson kushtet në bazë të të cilave është realizuar zvogëlimi i kompensimit, kompensimi llogaritet në vlerën e plotë.

Kompensimi mund të paraqes pjesëmarrje të Komunës së Tuzit në partneritetin privato-publik.

Nëse investuesi realizon të drejtën në zvogëlimin e kompensimit në më shumë baza nga paragrafi 1 i këtij neni, do të zbatohet baza për zbritje e cila është më e volitshme për investitorin.

Neni 17

Mbikëqyrjen mbi realizimin e këtij vendimi e kryen organi kompetent i administratës lokale për punët e ndërtimit, pronës dhe përfaqësimit.

Neni 18

Në rast të mosmarrëveshjes në lidhje me realizimin e pajisjes komunale të truallit ndërtimor, palët kontraktuese mund të ngrejn çështjen pranë gjykatës kompetente në Podgoricë.

V DISPOZITAT KALIMTARE DHE PERFUNDIMTARE

Neni 19

Procedurat e filluara deri ditën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në të cilat nuk është lidhur kontratë, do të ndërpritet sipas dispozitave të këtij vendimi, nëse kjo është më e favorshme për investuesin.

Neni 20

Me ditën e hyrjes në fuqi së këtij vendimi pushon së vlejturi vendimi mbi kompensimin për pajisjen komunale të truallit ndërtimor (“Fleta zyrtare e Malit të Zi – dispozitat komunale”, nr. 018/19).

Ky Vendim hynë në fuqi me ditën e tetë nga dita e publikimit në “Fletën zyrtare të Malit të Zi – dispozitat komunale”.

Numër: 02-030/20-12937

Tuz, 29.12.2020

**KUVENDI I KOMUNËS SË TUZIT**

**KRYETARI,**

**Fadil Kajoshaj**