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 29.12.2020. 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: 02-030/20-12938

Tuz, 29.12.2020

**KUVENDI I KOMUNËS SË TUZIT**

**KRYETARI,**

**Fadil Kajoshaj**