

2121.

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: 07-5296 od 27. novembra 2020. godine, Skupština opštine Tuzi, na sjednici održanoj dana 29.12.2020. godine, donijela je

ODLUKA

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 048/20 od 31.12.2020)

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokazi za ostvarivanje prava na umanjenje naknade.

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 na osnovu revidovanog glavnog projekta po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti.

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

Član 5

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, zona, vrste objekta 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

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

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa;
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- da nadležni organ 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 nadležni organ;

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

Konačan obračun između nadležnog organa 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.

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti iznosi:

Zona	I	II
Iznos (€/m ²)	48.81	00,00

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave za poslove izgradnje, imovine i zastupanja (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa odredbama člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) (u daljem tekstu: Zakon) i ove odluke.

Postupak se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade nadležnom organu.

Uz zahtjev iz stava 2 ovog člana, dostavlja se revidovani idejni, odnosno glavni projekat i izjava revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade, za komunalno opremanje, odnosno oslobođenje ili umanjeње naknade, u skladu sa ovom odlukom i zakonom.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti nadležni organ može dautvrdi konačni iznos naknade u skladu sa zakonom.

Član 10

Odnosi u pogledu obračuna i plaćanja naknade, kao i prava i obaveze između investitora i Opštine Tuzi (u daljem tekstu: Opština), uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština, prije podnošenja prijave za građenje.

Ugovor iz stava 1 ovog člana po potrebi, sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

Član 11

Nadležni organ stara se o izvršenju ugovora iz člana 10 ove odluke i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Član 12

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

Ako se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredijeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednokratnom iznosu.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ugovora, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje naknade za 20 % od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- za porodične stambene zgrade do 200m² ukupne neto površine na period od 10 godina;
- za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period od 5 godina;
- za ostale objekte na period od 3 godine.

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.

U slučaju plaćanja naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 20 %.

Umanjenje iz stava 3 i 6 ovog člana može se ostariti samo u slučaju kada investitor nije ostvario umanjenje iz člana 16 ove Odluke.

Član 13

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 Opština, 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 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 14

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

Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novo izgrađena površina, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

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

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje radi 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.

U slučajevima iz stava 1 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 16

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%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti - za 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za 20 %;
- 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 m² 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%;
- potkrovlja u objektima neto površine do 200 m² - za 50 %; -potkrovlja u ostalim objektima - za 10 %;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje - za 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%;
- za samostalni objekat nadzemne garaže - za 80 %;
- za nadzemne garaže u objektu - 80 %, pri čemu se umanjenje odnosi na garažna mjesta i interne komunaikacije;
- vjerske objekte - za 80%;

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

Za umanjenje naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana, dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojinu stambeni objekat odnosno stambenu jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojinu više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta odnosno stambene jedinice u Crnoj Gori, čija površina nije veća od 99,00 m², u posljednje (3) godine od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

U slučaju iz stava 1 alineja 5 ovog člana povraćaj sredstava izvršiće 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. Ukoliko je investitor osnovnim ugovorom već ostvario pravo na umanjenje naknade po drugom osnovu iz stava 1 ovog člana, izvršiće se povraćaj sredstava u razlici iznosa između umanjenja po osnovu ugrađenih solarnih panela i ostvarenog umanjenja iz osnovnog ugovora.

Za objekte iz stava 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 utvrđivanje naknade.

Za objekte iz stava 1 alineja 9 ovog člana umanjenje se odnosi samo na neto površinu postojećeg objekta, a ne i na novoizgrađenu površinu ukoliko je ima.

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze u smislu člana 239 st. 4 i 7 Zakona i akte iz st. 2 ovog člana ili ako iz akata proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjenje naknade, naknada se obračunava u punom iznosu.

Naknada može predstavljati učešće Opštine Tuzi u javno privatnom partnerstvu.

Ako investitor ostvaruje pravo na umanjenje naknade po više osnova iz stava 1 ovog člana, primjenjuje se osnov za umanjenje koji je najpovoljniji po investitora.

V NADZOR

Član 17

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

Član 18

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 19

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke, u kojima nije zaključen ugovor, okončaće se po odredbama ove odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora.

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi", br. 18/19).

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

Broj: 02-030/20-12937

Tuzi, 29.12.2020. godine

Skupština opštine Tuzi

Predsjednik,

Fadil Kajoshaj, s.r.

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 në zvogëlimin e kompensimit.

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 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 ndërtimor, 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 kriterëve të vlerës së lokacionit sipas tregut, ku vlera e lokacionit është e përlogaritur 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.

Përlogaritja 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 (€/m ²)	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 mëtejshëm: 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 mëtejshëm: 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 lirimimin 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 caktoj 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 mëtejshëm: Komuna), rregullohen me kontratë.

Kontrata nga paragrafi 1 i këtij neni lidhet me investuesit dhe komunës, para dorëzimit të paraqitjes për ndërtim.

kontrata nga paragrafi 1 i këtij neni sipas nevojë 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 këtij 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 rekonstrukcioni 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 rikonstrukcioni 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 neni 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 destinuar 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 përgjithshme 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 deklarinimin 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 neni 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 ngrejnë 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 vlejtori 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**