

2122.

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 07- 5302 od 27.11.2020. godine, Skupština opštine Tuzi, na sjednici održanoj dana 29.12.2020. godine, donijela je

ODLUKA

o naknadi za urbanu sanaciju

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

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 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, 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 daje 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 umanjenje 20 % od obračunate vrijednosti naknade. Dodatno se obračunava umanjenje od 35% za bespravne objekte osnovnog stanovanja do 200 m² ukupne neto površine, odnosno 30% za bespravne stambene objekte ukupne neto površine do 500 m².

Iznos naknade iz stava 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 potkrovlja, garaže i vjerske objekte.

Iznos naknade iz stava 1 ove Odluke umanjuje se za 90 % za objekat 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 stanovanje, pri čemu je neophodno da vlasnik bespravnog objekta dostavi dokaz daje korisnik prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 7

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 8

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 7 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 9

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Tuzi.

Član 10

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 ovlaštenog 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 11

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 12

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 13

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: 02-030/20-12938

Tuzi, 29.12.2020. godine

Skupština opštine Tuzi

Predsjednik,

Fadil Kajoshaj, s.r.

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 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 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 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 (€/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 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.

Përfshimisht 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 përlogaritur të kompensimit. Shtesë përlogaritet 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 i të drejtës për banim social në pajtim me Ligjin me të cilin rregullohen kushtet dhe mënyra e realizimit të të 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 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 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 neni dhe të njëjtat t'i dorëzoji 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 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, 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.

Përgjashtimisht 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 kërtimeve.

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 vlefturi 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