Në zbatim të nenit 7 të ligjit nr.146/2014 “Për njoftimin dhe konsultimin publik” projektligji “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme” është publikuar në portalin e Regjistrit Elektronik për Njoftimet dhe Konsultimet Publike për periudhën 14.07.2020-12.08.2020. Gjatë kësaj periudhe projektakti ka patur 1298 vizitorë dhe nuk është përcjellë asnjë koment përmes platformës së regjistrit elektronik.

Për konsultimin e këtij projektligji janë zhvilluar edhe tryeza konsultimi në Ministrinë e Drejtësisë me pjesëmarrës nga të gjithë grupet e interesit të evidentuara nga punonjësit e Ministrisë së Drejtësisë, si vijon:

* Më datë 11.09.2020, në ambientet e Ministrisë së Drejtësisë është zhvilluar tryeza e konsultimit mbi projektligjin në fjalë, ku të pranishëm ishin përfaqësues të sektorit të ndërmjetësimit për pasuritë e paluajtshme në vend[[1]](#footnote-1), përfaqësues nga Dhoma Kombëtare e Noterisë, e të tjerë. Diskutimi i kryer ndërmjet të pranishmëve ka qenë intensiv, ku secili prej tyre është shprehur mbi draftin e projektligjit duke dhënë rekomandimet e veta. Përgjatë kësaj tryeze konsultimi, nga ana e Ministrisë janë dhënë të gjitha shpjegimet dhe sqarimet e mundshme në nivel teknik për çdo koment apo sugjerim të shfaqur nga ana e operatorëve në tregun e ndërmjetësimit të pasurive të paluajshtme, duke u parashtruar dhe shpjeguar qasjen që është ndjekur nga Ministria e Drejtësisë dhe alternativat e mundshme që janë marrë në konsideratë gjatë draftimit të këtij projektligji, si dhe avantazhet dhe disavantazhet në rast implementimi të tyre në të ardhmen, duke ruajtur fokusin në synimet kryesore që drafti në fjalë kërkon të përmbushë. Gjatë mbledhjes është diskutuar gjithashtu mbi mundësinë e një takimi me një grup më të vogël të subjekteve që operojnë në treg dhe që kanë ekspertizën e duhur për të diskutuar në nivel teknik mbi adresimin e mundshëm të sugjerimeve dhe komenteve që u shfaqën gjatë tryezës, apo edhe të dërguara në rrugë zyrtare pranë Ministrisë.
* Takimi i dytë është zhvilluar më datë 15.09.2020pranë Ministrisë së Drejtësisë, ku janë diskutuar me hollësi rekomandimet dhe komentet përkatëse, të cilat janë përcjellë nga këta subjekte në rrugë elektronike dhe me shkresë zyrtare[[2]](#footnote-2).

Projektligji “Për profesionin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme” u miratua me vendimin nr. 865, datë 11.11.2020 të Këshillit të Ministrave dhe u depozitua në Kuvend në datë 17.11.2020. Për shkak të mbarimit të punimeve të legjislaturës së Kuvendit, në mbështetje të nenit 87/1 të Rregullores së Kuvendit, Kuvendi i Republikës së Shqipërisë ka kthyer këtë nismë pranë Këshillit të Ministrave, si institucioni propozues, si dhe Ministrisë së Drejtësisë si institucioni përgjegjës për nismën.

Ministria e Drejtësisë, në cilësinë e institucionit propozues të kësaj nisme, ka rishqyrtuar nismën dhe ripunuar projektligjin, varianti i ripunuar i të cilit është konsultuar edhe me grupet e interesit. Për këtë qëllim, drafti i ripunuar i projektligjit i është dërguar përfaqësuesve të sektorit të ndërmjetësimit për pasuritë e paluajtshme në vend, të cilët kanë përcjellë komentet dhe sugjerimet e tyre. Gjithashtu, në datë 11.11.2021 u zhvillua takim konsultues me përfaqësues të grupeve të interest, ku u diskutua mbi komentet dhe sugjerimet e percjella.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PROJEKTLIGJ**  **Nr. \_\_\_ /2020**  **PËR PROFESIONIN E NDËRMJETËSIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME** | **KOMENTE** | | | **VENDIMI (I PRANUAR/I PRANUAR PJESËRISHT/I REFUZUAR)** | **VLERËSIMI** | |
| **Neni 2**  **Qëllimi**  Ky ligj ka për qëllim mbrojtjen dhe garantimin e ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, si një profesion i lirë dhe i rregulluar në përmbushje të qëllimit për ndërmjetësimin e veprimeve juridike për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to në përputhje me legjislacionin në fuqi. | Komenti i Shoqërisë “Domus Estate Service” shpk (DES):   1. Ndërmjetësi të ketë mundësinë që të mos certifikohet vetëm për veprimtarinë e ndërmjetësimit të pronave të paluajtshme, por edhe për menaxhimin e tyre, pasi shumë shoqëri të tregut imobiliar janë të interesuara të merren dhe me menaxhimin e pasurisë së paluajtshme, duke marrë për bazë modelin e ligjit francez.   Komenti i Shoqatës Shqiptare të Ndërmjetësve të Pronave (NAREA) :   1. Ministria e Drejtësisë e trajton ngritjen e një legjislacioni për certifikimin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme si një masë për parandalimin e pastrimit të parave dhe të formalizimit të tregut të shitblerjeve të pasurive të paluajtshme.   Qëllimi i projektligjit sektorial të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme është i ngushtë, jashtë kontekstit dhe fokusit që duhet të ketë një ligj sektorial.  Projektligji është kontradiktor që në konceptimin e tij pasi ai synon të vendosë kontrollin ekskluziv të Ministrit të Drejtësisë mbi një profesion të lirë dhe të vetërregulluar si fusha e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme. Ndërhyrja e Ministrisë së Drejtësisë përbën në thelb një cënim të lirisë së ushtrimit të këtij profesioni dhe vendosjen e një kontrolli të panevojshëm dhe të paarsyeshëm mbi një sektor të lirë shërbimesh që një numër i madh vendesh të zhvilluara e trajtojnë të vetërregullur apo të parregulluar.  Në lidhje me forcimin e kuadrit ligjor për luftimin e pastrimit të parave, ndërmjetësit e pasurive të paluajtshmë janë subjekte raportuese dhe që i nënshtrohen kuadrit ligjor për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit, *(neni 3/h i ligjit nr. 9917/2008 “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe të financimit të terrorizmit”, i ndryshuar, udhëzimi i Ministrit të Financave nr. 29, datë 31.12.2012 “Për mënyrat dhe procedurat e raportimit të profesioneve të lira jofinanciare”, i ndryshuar)*.  Pavarësia nga kontrolli i shtetit mbi sektorin e shërbimeve të ndërmjetësimit në pasuritë e paluajtshme është një kusht i panegociueshëm dhe që duhet marrë parasysh nga Ministria.  Për sa më sipër, kërkojmë që profesioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme të përcaktohet në projektligj si një profesion i lirë, i pavarur, i vetërregulluar dhe i vetëdrejtuar. Rregullim të ngjashëm ka edhe profesioni i avokatirt me ligjin nr. 55/2018 “Për profesionin e avokatit në Republikën e Shqipërisë”.  Këto parime duhet të pasqyrohen në nenin 2 (Qëllimi) të projektligjit,duke u bërë shtesat dhe ndryshimet përkatëse. | | | **REFUZOHET** | **Vlerësim i komenteve:**  Së pari, sa i takon komenteve mbi parashikimin në objektin dhe qëllimin e projektligjit të mundësisë së certifikimit të ndërmjetësit përpos veprimtarisë së ndërmjetësimit, edhe për menaxhimin e pronave të paluajtshme, është vlerësuar mosmarrja në konsideratë në kushtet kur veprimtaria e ndërmjetësit konsiston vetëm në ndërmjetësimin e veprimeve juridike për klientin me qëllim realizimin e veprimeve juridike me pasuritë e paluajtshme. Sipas këtij projektligji, profili i ndërmjetësit nuk mund të jetë i përqendruar në menaxhimin e pronave ku të përfshihet edhe vlerësimi i pasurive, marketing, inspektimi periodik, trajtimi i ankesave të qiramarrësve, mbledhja e qirasë apo detyrimeve të tjera, pasi këto përbëjnë funksione apo veprimtari që ushtrohen nga subjekte të tjerë sipas legjislacionit në fuqi.  Përfshirja e menaxhimit të pronës si veprimtari dytësore e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme do të dublikonte kompetencat dhe tagrat respektive që kuadri ligjor vendas u garanton subjekteve të tjerë që ushtrojnë funksione të një natyre të tillë në treg.  Së dyti, sa i takon njërit prej qëllimeve që kërkon të përmbushë ky projektligj që lidhet me parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit në këtë sektor, sqarojmë se duke marrë në konsideratë kuadrin ligjor ekzistues dhe rregullimet ligjore që imponohen, si pasojë e detyrimeve që Republika e Shqipërisë ka marrë përmes angazhimit politik të nivelit të lartë për të punuar me Task Forcën për Veprimin Financiar (FATF) (një organizatë ndërqeveritare e krijuar nën nismën e G7 për të zhvilluar politika për të luftuar pastrimin e parave, terrorizmin dhe për të financuar përhapjen e armëve të shkatërrimit në masë) dhe MONEYVAL (Komiteti i Ekspertëve për Vlerësimin e Masave kundër pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit) për të forcuar efektivitetin e regjimit të saj në luftën kundër pastrimit të parave, është shqyrtuar mundësia e rregullimit të situatës juridike lidhur me profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme.  Në Raportin MER 2018 *(Mutual Evaluation Report)* për Shqipërinë është përcaktuar se sektori i pasurive të patundshme vlerësohet se paraqet një rrezik shumë të lartë për pastrimin e parave. Niveli i lartë i ekonomisë informale, e kombinuar me përhapjen e lartë *cash* përbën rrezik për pastrim parash. Një gjë e tillë tashmë është pohuar edhe nga vetë agjentët e tregut, që tregojnë se ka një sërë elementësh të cilët nuk përputhen në logjikën e përgjithshme që ndjek tregu. Sipas tyre ka një rritje të çmimeve për metër katror të shtëpive në Tiranë, në nivele të tilla që nuk justifikohen vetëm nga taksat, teksa edhe kërkesa vijon të mbetet e lartë.  Rishikimi i FATF vlerësohet shumë i rëndësishëm dhe përfshirja e Shqipërisë në listën gri mund të ketë efekte negative në ekonominë dhe reputacionin e vendit, duke zvogëluar besueshmërinë e institucioneve të saj, për këtë arsye është vlerësuar të procedohet me nxjerrjen e ligjit për rregullimin e ushtrimit të aktivitetit të tyre. Kësisoj, kjo nismë sigurisht vjen edhe nga rëndësia e përmbushjes së Rekomandimeve të Komitetit të Ekspertëve të MONEYVAL lidhur me këtë fushë.  Komentet në fjalë vijnë për shkak të kritereve të vendosura në nenin 10 për ushtrimin e këtij profesioni nga personi fizik. Në këtë drejtim, sqarojmë se referuar edhe mendimit të përcjellë nga DPPPP-ja dhe Ministria e Financave dhe Ekonomisë, përfshirja e këtyre parashikimeve vjen në kuadër të detyrimeve që duhet të përmbushë shteti shqiptar në kuadër të zbatimit të planit të veprimit të ICRG/FATF, rezultati imediat IO3.1iii, që thekson në mënyrë të veçantë kontrollin dhe parandalimin e përfshirjes të individëve apo subjekteve me precedentë penal si përfitues apo kontrollues të sektorit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, si dhe përafrimit me Direktivën 849/2015, të ndryshuar nga Direktiva nr. 843/2018 të Parlamentit Evropian dhe të Këshillit, mbi parandalimin e përdorimit të sistemit financiar për qëllime të pastrimit të parave ose financimit të terrorizmit. | |
| **Neni 3**  **Përkufizime**  Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:  a) "Ndërmjetës i pasurive të paluajtshme" është personi fizik i certifikuar nga Ministria përgjegjëse për drejtësinë për të ndërmjetësuar kryerjen e veprimeve juridike për realizimin e veprimit juridik të kalimit të pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to, si edhe kryerjen e studimeve të tregut të pasurive të paluajtshme, në përputhje me dispozitat e këtij ligji.  b) “Pasuri e paluajtshme” ose “pasuri” është çdo send i paluajtshëm, sipas kuptimit të Kodit Civil, si toka, burimet e rrjedhjet e ujërave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me tokën dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën.  c) “Person i lidhur” është rrethi i personave që kanë marrëdhënie me ndërmjetësin e pasurive të paluajtshme ose kandidatin për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, i përbërë nga bashkëshorti, bashkëjetuesi, fëmijët madhorë dhe çdo person tjetër të përmendur në certifikatën familjare të lëshuar nga zyra e gjendjes civile, si dhe çdo person fizik ose juridik, që duket se ka ose ka pasur lidhje interesi që rrjedh nga një interes pasuror ose çdo marrëdhënie tjetër biznesi.  ç) "Veprime juridike me pasuritë e paluajtshme” kuptohet çdo lloj veprimi juridik që ka si qëllim realizimin e veprimit juridik të kalimit të pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to dhe përfshin veçanërisht lidhjen e një kontrate shitje, shkëmbimi, dhurimi, qiraje ose enfiteoze.  d) "Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme" janë regjistrat e administruar në përputhje me këtë ligj në të cilin regjistrohet dokumentacioni lidhur me marrjen dhe heqjen e certifikatës së ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, përmbushjen e detyrimeve ligjore, si dhe ecurinë disiplinore të tyre.  dh) “Ministri” ose“Ministria” është Ministri ose Ministria përgjegjëse për drejtësinë.  e) “Tarifa e ndërmjetësimit” janë tarifa profesionale për kryerjen e veprimtarisë së ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, në të cilat përcaktohet masa e shpërblimit në rastet kur përfundohet veprimi juridik me pasuritë e paluajtshme ose kryhen studimet e tregut të pasurive të paluajtshme.  ë) “Studimet e tregut të pasurive të paluajtshme” janë analiza mbi çmimin e tregut të pasurive të paluajtshme në një zonë të caktuar si edhe vlerësimi mbi luhatjen e këtyre çmimeve në periudha kohore të caktuara. | Komenti i NAREA:   1. Përkufizimi i “ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme” duhet të rishikohet dhe të ndahet në dy nivele: 2. *Kategoria profesionale e “agjentit të pasurisë së paluajtshme”; dhe* 3. *Kategoria profesionale e “ndërmjetësit të pasurisë të paluajtshme” (i njohur ndryshe edhe si broker).*   Këto dy figura profesionale janë të njohura në sektorin e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme dhe të mirëpërcaktuara edhe në legjislacionin e vendeve të zhvilluara. Për më tepër, në tregun aktual shqiptar të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme këto dy figura profesionale janë të vetërregulluara si agjentë dhe si agjensi të pasurive të paluajtshme (broker). Këto të fundit punësojnë agjentë, të cilët paguhen me komisione në rast ndërmjetësimi të suksesshëm. Ky realitet duhet të gjejë pasqyrim në projektligj. Në të kundërt, projektligji do të dëmtonte padrejtësisht të gjithë brokerat që me aq mundim, shpenzime dhe vështirësi kanë ngritur biznesin e tyre, duke i trajtuar në të njëjtin nivel me agjentët.   1. Agjenti i pasurisë së paluajtshme të përkufizohet si personi që ushtron veprimtarinë e ndërmjetësimit, pas licensimit të veçantë që do të parashikohet në ligj, i punësuar nga ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme/brokeri. 2. Agjenti do të ketë të drejtë të kryejë të gjithë veprimet e nevojshme si identifikimi dhe marrja e informacionit për pronën, etj deri në lidhjen e kontratës së ndërmjetësimit me klientin. Lidhja e kontratës së ndërmjetësimit me klientin do të jetë një atribut dhe e drejtë ekskluzive e brokerit, i cili është edhe përgjegjës ndaj klientit dhe autoriteteve kompetente, përfshirë DPPPP në kuadër të raportimit për transaksionet e dyshimta.   Propozimi i mësipërm nuk pengon lirinë e ushtrimit të profesionit pasi në praktikën e sotme të tregut agjentët paguhen me komisione shumë të larta që fillojnë nga 40%, duke qenë në një farë mënyre, oratkë në bizneset e ngritura të brokerave. Gjithashtu synohet dallimi midis kualifikimeve profesionale në dy nivele, sipas përgatitjes, njohjes së tregut dhe aftësitë për t’u përballur me problematikat e ndryshme. | | | **REFUZOHET** | **Vlerësim i komenteve:**  Në lidhje me sugjerimin mbi kryerjen e certifikimit me dy nivele (brokeri dhe agjenti), vlerësojmë se komenti nuk mund të merret në konsideratë në funksion të garantimit të konkurrencës së lirë dhe të ndershme dhe dhënies mundësi të gjithë subjekteve për të qenë në kushte të barabarta për ushtrimin e këtij profesioni, duke mos ndaluar askënd ligjërisht për të marrë pjesë në provimin e kualifikimit në rast se përmbush kriteret ligjore, apo për të hapur një zyrë ndërmjetësimi të pasurive të paluajtshme, sipas përcaktimeve të këtij projektligji.  Pikërisht, për shkak të mungesës së kuadrit ligjor që rregullon profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, informaliteti në sektorin e pasurive të paluajtshme ka qenë i lartë dhe është shoqëruar me problematika nga më të ndryshmet në praktikë, që lidhen edhe me konkurrencën e pandershme apo ofrimin e shërbimeve joprofesionale dhe cilësore nga agjentët që kanë operuar në treg deri më sot.  Sikurse çdo profesion tjetër edhe ai i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme duhet t`i përgjigjet nevojave që shoqëria ka në një moment të caktuar të zhvillimit të saj. Kjo kërkon që nga njëra anë, profesionistët të zotërojnë njohuri dhe aftësi profesionale të vërtetuara, të mbajnë qëndrime dhe të manifestojnë etikë e sjellje profesionale dhe nga ana tjetër, profesioni të jetë i rregulluar, pasi vetëm në këtë mënyrë shoqëria dhe publiku i gjerë do të garantohen se anëtarët e këtij profesioni do të prodhojnë rezultate të besueshme e të dobishme, duke rritur besimin e tyre në profesionalizmin dhe ushtrimin me integritet të kësaj veprimtarie nga subjektet respektive.  Kësisoj, në përmbushje të qëllimit të mësipërm, parashikimi i provimit të kualifikimit si kriter për licencimin e të gjithë kandidatëve për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, pasi të ketë përfunduar programin e trajnimit të detyrueshëm fillestar, është i domosdoshëm të jetë i unifikuar për të gjithë subjektet, pasi garanton përfshirjen në këtë sektor të subjekteve të cilët janë testuar për njohuritë profesionale të nevojshme për ushtrimin e këtij profesioni, me synim rritjen e cilësisë dhe profesionalizmit në ofrimin e shërbimit të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme.  **(Vlerësimi në fjalë është i vlefshëm edhe për komentet në nenet 5, 10 dhe 11, për sa i takon ndarjes në agjent dhe broker.)** | |
| **Neni 5**  **Ushtrimi i profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme**  1. Profesioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme mund të kryhet vetëm nga një person që është certifikuar për kryerjen e kësaj veprimtarie, në përputhje me kushtet e parashikuara në këtë ligj.  2. Çdo person tjetër që nuk është certifikuar për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nuk lejohet:  a) të ndërmjetësojë kryerjen e veprimeve juridike për kalimin e pasurive të paluajtshme ose i të drejtave reale mbi to;  b) të veprojë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme, duke paraqitur fakte të rreme ose të pavërteta, me qëllim mashtrimin e publikut;  c) të veprojë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme nëpërmjet shërbimeve të internetit dhe portaleve elektronike. | Komenti i NAREA:  1. Licensimi apo certifikimi i agjentëve dhe i brokerave të jetë si person fizik dhe juridik (zyra ndërmjetësimi).  Në këtë drejtim, duhet bërë dallim mes agjentëve dhe brokerave ku vetëm këta të fundit mund të licensohen edhe si persona juridikë. Agjentët do të licensohen vetëm si persona fizikë dhe punësohen vetëm nga brokerat.  Në rastin e zyrave të ndërmjetësimit, të parashikohet si kriter licensimi i tyre, pasja vetëm e administratorit të licensuar si broker (ndërmjetës).  2. Projektligji duhet të rregullojë çështjen e ushtrimit të profesionit në mënyrë të pakontrolluar dhe jo transparente nëpërmjet internetit apo portaleve online pasi ne kushtet aktuale agjensite zoterojne me pak se 10 % te tregut pjesa tjeter i mbetet portaleve dhe kontakteve te drejtpërdrejta. | | | **PRANOHET PJESËRISHT** | **Vlerësim i komenteve:**  Vlerësimi i dhënë në nenin 3 vlen për komentin e parë (refuzuar).  Në lidhje me komentin e dytë, sqarojmë se është marrë në konsideratë, duke parashikuar në pikën 2, shkronja “c”, se çdo person tjetër që nuk është certifikuar për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nuk lejohet të veprojë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme nëpërmjet shërbimeve të internetit dhe portaleve elektronike.  Ky parashikim synon të shmangë konkurrencën e pandershme dhe të pakontrolluar, duke sanksionuar penalitetet për subjektet që operojnë pa çertifikatën përkatëse (neni 47). | |
| **Neni 6**  **Organizimi i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme**  1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ushtron veprimtarinë në mënyrë individuale, ose në bashkëpunim me ndërmjetës të tjerë, të organizuar në zyra të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, ose si i punësuar pranë një zyre ndërmjetësimi të pasurive të paluajtshme.  2. Ndërmjetësit dhe zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme kanë detyrimin e regjistrimit në regjistrin tregtar në një nga format e parashikuara në legjislacionin në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare.  3. Në rastet kur veprimtaria e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme ushtrohet nëpërmjet organizimit në zyra ndërmjetësimi, të regjistruara si person juridik në një nga format e parashikuara nga legjislacioni në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare, ndërmjetësimi i veprimeve juridike me pasuritë e paluajtshme kryhet vetëm nga subjektet që janë të pajisur me certifikatën e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, sipas parashikimeve të këtij ligji. | Komenti i DES:   1. Në lidhje me pikën 2 në nenin 6, për ndalimin e angazhimit të administratorit, ortakut apo aksionarit në një subjekt tjetër ndërmjetësimi, të shtohet ndalimi edhe për ndërmjetësit e punësuar në një zyrë ndërmjetësimi.     Ky ndalim ligjor është në funksion të parimit të besnikërisë në marrëdhënien shoqëri-ndërmjetës i punësuar dhe të parimit të ndalimit të konkurrencës. Gjithashtu do të frenonte fenomenin e ndeshur në këtë lloj veprimtarie, ku një agjent angazhohet në më shumë se një subjekt, duke shpërndarë informacione, të dhëna esenciale në lidhje me listimin e pronave apo dhe identifikimin e klientëve të interesuar.  Komenti i Century 21:   1. Parashikimi se *“...Administratorë, ortakë dhe/ose aksionarë të zyrave të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme mund të jenë vetëm personat fizik të licencuar si ndërmjetës të pasurive të paluajtshme”,* është jo vetëm i papërshtatshëm për këtë lloj veprimtarie, por ç’është më e rëndësishmja largon investitorët nga industria e pasurive të paluajtshme, ngushton rrethin e personave fizikë që mund të jenë ortakë në këto shoqëri, si dhe përjashton në mënyrë arbitrare mundësinë që ortaku të jetë person juridik.   Përjashtimi i personave juridikë nga e drejta për të investuar në industrinë e pasurive të palaujtshme, si dhe ngushtimi në mënyrë të pajustifikuar i rrethit të personave fizikë e individëve që janë të gatshëm të investojnë në këtë fushë, duke i ngarkuar me detyrimin për t’u pajisur me licencën si ndërmjetës edhe në rastet kur nuk do e ushtrojnë këtë veprimtari, sjell që ky parashikim të bjerë ndesh jo vetëm me natyrën e kësaj industrie, por edhe me parimet themelore të parashikuara nga Kushtetuta, siç është liria e ushtrimit të veprimtarisë ekonomike.   1. Gjithashtu, mendojmë që edhe detyrimi i licencimit për çdo individ që ushtron funksionin e Administratorit të shoqërisë paraqitet i panevojshëm dhe i tepër.   *Propozojmë që neni 6 të ndryshohet si vijon (pjesa e vijëzuar):*   1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme e ushtron profesionin në mënyrë individuale ose nëbashkëpunim me ndërmjetës të tjerë, të organizuar në zyra të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, ose si i punësuar pranë një zyre ndërmjetësimi në pasuritë e paluajtshme. 2. Ndërmjetësit dhe zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme kanë detyrimin që të regjistrohen në regjistrin tregtar në një nga format e parashikuara në legjislacionin në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare. 3. Në rastet kur veprimtaria e ndërmjetësimit në pasuritë të paluajtshme ushtrohet nëpërmjet organizimit në zyra ndërmjetësimi, të regjistruara si person juridik në një nga format e parashikuara nga kuadri ligjor për tregtarët dhe shoqëritë tregtare, Administratori i shoqërisë, ose të paktën një nga Administratorët në rastet kur shoqëria administrohet nga dy ose më shumë administratorë, duhet të jenë të pajisur detyrimisht me licencën e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, sipas parashikimeve të këtij ligji.” | | | **PRANUAR/**  **REFUZUAR 1 SUGJERIM** | **Vlerësim i komenteve:**  Mbi parashikimin në nenin 6 të projektligjit, sa i takon organizimit të ndërmjetësve (komenti i parë), sqarojmë se pas konsultimit të brendshëm dhe bashkërendimit me MFE, e cila ka kërkuar rishikimin e kësaj pike në kuadër të parimit kushtetues të lirisë së veprimtarisë ekonomike, kemi hequr parashikimin përkatës, duke mbajtur në konsideratë edhe jurisprudencën kushtetuese në këtë drejtim (vendimi i GJK nr. 56/2016).  Megjithatë, sjellim në vëmendjes se parashikimet për ndalimin e konkurrencës gjenden të shprehura qartësisht në ligjin për shoqëritë tregtare që parashikon se: *“1. Ortakët e shoqërisë kolektive, ortakët e pakufizuar të shoqërisë komandite, ortakët dhe administratorët e shoqërisë me përgjegjësi të kufizuar, si dhe administratorët dhe anëtarët e këshillit të administrimit të një shoqërie aksionare nuk mund të mbajnë një pozicion drejtues apo të jenë të punësuar në shoqëri të tjera, që ushtrojnë veprimtari në të njëjtin sektor ekonomik me shoqërinë e parë. Gjithashtu, këta persona nuk mund të mbajnë statusin e tregtarit për të ushtruar veprimtari në këtë sektor.”.*  Këto parashikime përbëjnë detyrime ligjore që duhet të ndiqen dhe respektohen nga të gjithë subjektet tregtare.  Në lidhje me komentin e dytë, sjellim në vëmendje se është marrë në konsideratë duke u hequr, në vijim edhe të mendimit të MFE dhe QKB.  Sa i takon komentit të tretë, sqarojmë se në pikën 3 të nenit 3 kemi riformuluar parashikimin duke përcaktuar se ndërmjetësimi i veprimeve juridike me pasuritë e paluajtshme kryhet vetëm nga subjektet që janë të pajisur me certifikatën e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, sipas parashikimeve të këtij ligji, në rastet e organizimit me zyra, duke mos parashikuar kësisoj detyrimin e çdo personi në një zyrë ndërmjetësimi për t’u pajisur me certifikatën përkatëse.  Gjithashtu, në kuadër të këtyre komenteve, kemi përfshirë ushtrimin e veprimtarisë në mënyrë individuale, ose në bashkëpunim me ndërmjetës të tjerë, të organizuar në zyra të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, ose si i punësuar pranë një zyre ndërmjetësimi të pasurive të paluajtshme. | |
| **Neni 9**  **Organi certifikues**  1. Ministri është autoriteti shtetëror përgjegjës, i cili u jep certifikatën individuale për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme personave fizikë që kërkojnë të ushtrojnë veprimtarinë e tyre si ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, në përputhje me rregullat dhe procedurat e parashikuara në këtë ligj.  2. Asnjë person fizik nuk mund të fitojë titullin dhe të ushtrojë profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, pa u pajisur më parë me certifikatën për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme si dhe regjistrimit të tij në Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, sipas parashikimeve të këtij ligji.  3. Ministri jep certifikatën, brenda 45 ditëve nga dorëzimi i kërkesës për pajisjen me certifikatën e ushtrimit të profesionit, çdo personi fizik që përmbush kriteret e nenit 10, të këtij ligji, për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, të cilët regjistrohen në organet tatimore, në përputhje me aktet ligjore në fuqi. | Komenti i NAREA:   1. Pas përcaktimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme si një profesion i lirë, i pavarur dhe i vetërregulluar, *projektligji duhet të përcaktojë ngritjen dhe funksionimin e Dhomës Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme*, e cila do të përfaqësojë operatorët e sektorit. 2. Projektligji do të duhet të përcaktojë organet drejtuese të Dhomës Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, ku shumica e këtyre anëtarëve të zgjidhen nga përfaqësuesit e sektorit, ndërsa Ministria dhe DPPPP do të kenë të drejtë të zgjidhin përfaqësuesit e tyre. 3. Projektligji ka nevojë të plotësohet me parashikimet ligjore që do të rregullojnë ngritjen dhe funksionimin e Dhomës Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, e cila do të zëvendësojë Ministrin e Drejtësisë në ushtrimin e kompetencave që kanë të bëjnë me certifikimin/licensimin, mbikëqyrjen, etj. 4. Të shtohen dispozitat e tjera që do të rregullojnë veprimtarinë e Dhomës Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme dhe të organeve drejtuese të saj, duke përcaktuar kompetencat përkatëse. 5. Dhoma Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme do të miratojë statutin e saj, rregulloren e brendeshme dhe të gjitha rregulloret e nevojshme për të rregulluar profesionin e agjentit dhe të brokerit. 6. Licensimi i agjentëve dhe brokerave të bëhet nga Dhoma Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme dhe jo nga Ministri i Drejtësisë, duke qenë se profesioni do të jetë i lirë, i pavarur dhe i vetërregulluar. | | | **REFUZOHET** | **Vlerësim i komenteve:**  Sa i takon komenteve dhe diskutimeve të kryera mbi mundësinë e ngritjes së Dhomës Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme dhe kryerjen e procesit të licencimit/certifikimit nga kjo e fundit, vlerësojmë se nuk mund të merret në konsideratë. Referuar faktit që për herë të parë synohet përfshirja e veprimtarisë së ndërmjetësit të pasurive të paluajshtme në një suazë juridike, me qëllim rregullimin dhe balancimin e tregut dhe shmangien e informalitetit, vlerësojmë se është ende herët që ndërmjetësit të organizohen në Dhoma, pasi nuk kanë pjekurinë e duhur në këtë drejtim për të garantuar në mënyrë sistematike ekuilibrat e domosdoshëm në drejtim të:  - bashkërendimit të veprimtarisë me institucionet e tjera;  - mbrojtjes së interesave të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme në nivel kombëtar dhe ndërkombëtar;  - sigurimit të mbrojtjes së të drejtave sociale dhe profesionale të tyre;  - sigurimit të formimit fillestar nëpërmjet trajnimeve, e të tjerë.    Përpos sa më sipër, për sa kohë nuk disponojmë konfirmimin/dakordësinë e çdo ndërmjetësi që vepron në tregun e pasurive të paluajtshme për t’u organizuar dhe mbledhur të gjithë së bashku në Dhoma, duke qenë detyrimisht anëtar i tyre, vlerësojmë ndërmarrjen e këtij hapi si të nxituar dhe jo të mirëmenduar. Po kështu, referuar edhe modeleve që ndërmjetësit sjellin për ilustrim, vëmë në dukje se Dhoma e Noterisë, Dhoma e Përmbaruesve Gjyqësore Privatë apo e Ndërmjetësve nuk licencojnë përkatësisht noterë, përmbarues apo ndërmjetës, me qëllim ushtrimin e profesionit përkatës. Sa i takon modelit të ligjit të avokatisë (ligji nr. 55/2018), sqarojmë se organizimi dhe funksionimi i avokatëve në Republikën e Shqipërisë është i veçantë, duke iu nënshtruar një rregullimi ligjor të posaçëm tërësisht të ndryshëm nga profesioni i noterisë, përmbarimit apo ndërmjetësimit në zgjidhjen e mosmarrëveshjeve si dhe ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme. Kësisoj, nuk mund të merret për bazë për organizimin në mënyrë të ngjashme të veprimtarisë së ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme.  Së fundmi, ka edhe një dallim thelbësor ndërmjet profesioneve që janë të lidhura me sistemin e drejtësisë (avokati, përmbaruesi, noteri dhe ndërmjetësi), të cilat, për shkak të zhvillimit historik si dhe funksioneve që ato kryejnë në si pjesë sistemit të drejtësisë, mund të kenë të legjitimuar të drejtën e vetëorganizimit nëpër dhoma; ndërkohë që, profesioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, jo vetëm që nuk ka ndonjë interes publik për t’u organizuar në një Dhomë (pra organizëm që ushtron funksione publike), por edhe nuk ka ndonjë zhvillim historik të qendrueshëm në vetërregullimin e profesionit në një Dhomë. Nga ana tjetër, e drejta e organizimit në Republikën e Shqipërisë është e garantuar nga neni 46 i Kushtetutës si dhe vetëorganizimi dhe mbrojtja e interesave të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme mund të kryhet nëpërmjet shoqatave apo formave të tjera të organizimit sipas ligjit për organizatat jofitimprurëse.  Për këtë qëllim, në funksion edhe të nxitjes së vetëorganizimit, i garantohet e drejta e përfaqësimit të shoqatave të ndërmjetësve në Komisionin e licencimit si dhe komisionin disiplinor. | |
| **Neni 10**  **Kriteret për certifikimin si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme**  1. Personi, që kërkon të certifikohet si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme, duhet të përmbushë kriteret e mëposhtme:  a) të ketë zotësi të plotë juridike për të vepruar;  b) të ketë përfunduar arsimin e mesëm të lartë, sipas legjislacionit në fuqi për sistemin arsimor parauniversitar në Republikën e Shqipërisë;  c) të mos jetë i dyshuar, nën hetim apo gjykim për veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë;  ç) të mos jetë dënuar me vendim gjyqësor të formës së prerë:  i) për një vepër penale të kryer me dashje, për të cilën nuk është rehabilituar;  ii) për veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo të armëve të shkatërrimit në masë;  iii) për një vepër penale të kryer me pakujdesi, për të cilën nuk është rehabilituar dhe që cenon figurën dhe integritetin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme;  iv) për një vepër penale të kryer me dashje, për të cilën është rehabilituar, kur vepra penale cenon figurën dhe integritetin e profesionit të ndërmjetësuesit të pasurive të paluajtshme;  d) të mos jetë shkarkuar nga ushtrimi i detyrës ose funksionit publik, për arsye të integritetit etik, me vendim të organit kompetent, që ka marrë formë të prerë, me përjashtim të rasteve kur masa disiplinore është shuar sipas legjislacionit të posaçëm;  dh) të ketë përfunduar me sukses programin e detyrueshëm të trajnimit për kandidatët për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme;  e) në përfundim të trajnimit, të ketë kaluar me sukses provimin e kualifikimit për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme.  2. Shtetasi i huaj, përveç kushteve të parashikuara në pikën 1, të këtij neni, duhet të zotërojë gjuhën shqipe me anë të një dokumenti të lëshuar nga autoritetet kompetente, sipas legjislacionit në fuqi.  3. Kandidatit për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme mund t’i refuzohet e drejta e marrjes së certifikatës në rast se personat e lidhur me të janë të dyshuar, nën hetim apo gjykim për veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë.  4. E drejta e marrjes së certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë, pezullohet deri në marrjen e vendimit formë të prerë të gjykatës, nëse shtetasi në kohën e paraqitjes së kërkesës për t’u pajisur me certifikatën e ushtrimit të profesionit është i dyshuar, nën hetim apo në gjykim për një nga veprat penale të pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit.  5. Kandidatët paraqesin çdo dokumentacion të nevojshëm që vërteton përmbushjen e kritereve të parashikuara në pikat 1, 2 dhe 3 të këtij neni. Nëse dokumentacioni i paraqitur nuk vërteton plotësisht përmbushjen e kritereve, nuk është i plotë, i saktë, ose ka dyshime të arsyeshme për vërtetësinë e tij, Ministria mund të kërkojë informacion ose dokumentacion shtesë nga çdo organ publik.  6. Rregulla më të hollësishme mbi paraqitjen dhe trajtimin e shprehjeve të interesit, si dhe verifikimin e plotësimit të kritereve ligjore përcaktohen me urdhër të Ministrit. | Komenti i NAREA:  Lidhur me propozimin për ndryshimin e përkufizimit të “ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme”, propozohet:   1. Të parashikohet që agjenti do të ketë detyrimin e një stazhi profesional 2-3 vjeçar pranë një agjencie, përpara se të fitojë të drejtën për t’u licensuar si broker dhe të dalë i pavarur në treg. 2. Agjenti që do të kryejë stazhin profesional pranë brokerit e që do të plotësojë kriteret e tjera që do të përcaktohen në ligj (p.sh. kriter licensimi për brokerin të jetë arsimi i lartë) do të ketë mundësi të marrë pjesë në provimin e kualifikimit për të marrë licensën e brokerit. 3. Të ndryshohet shkronja “b” e këtij neni, duke vendosur si kriter licensimi arsimin e lartë dhe mosha jo më pak se 24 vjeç. 4. Në rastin e zyrave të ndërmjetësimit, të parashikohet si kriter licencimi i tyre pasja vetëm e administratorit të licensuar si broker (ndërmjetës), duke qenë e panevojshme dhe kufizuese për tregun shtrirja e licencimit edhe tek ortakët apo aksionarët e zyrave të ndërmjetësimit.   Ortaku apo aksionarët e zyrave të ndërmjetësimit nuk ushtrojnë aktivitet ndërmjetësimi dhe për këtë arsye është e panevojshme pajisja me licensë.   1. Kushtet e licensimit dhe provimi i kualifikimit duhet të ndryshohen dhe duhet të diversifikohen për agjentët dhe brokerat, duke përcaktuar kritere të ndryshme licensimi për këto dy figura profesionale. | | | **PRANUAR PJESËRISHT** | **Vlerësim i komenteve:**  Për komentet në pikat 1, 2, 3, 5 është bërë vlerësimi në nenin 3 (refuzuar).  Për komentin në pikën 4, sqarojmë se është marrë në konsideratë, duke riformuluar parashikimin (neni 6) duke përcaktuar se ndërmjetësimi i veprimeve juridike me pasuritë e paluajtshme kryhet vetëm nga subjektet që janë të pajisur me certifikatën e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, sipas parashikimeve të këtij ligji, në rastet e organizimit me zyra, duke mos parashikuar kësisoj detyrimin e çdo personi në një zyrë ndërmjetësimi për t’u pajisur me certifikatën përkatëse.  Gjithashtu, në kuadër të këtyre komenteve, kemi përfshirë ushtrimin e veprimtarisë në mënyrë individuale, ose në bashkëpunim me ndërmjetës të tjerë, të organizuar në zyra të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, ose si i punësuar pranë një zyre ndërmjetësimi të pasurive të paluajtshme. | |
| **Neni 11**  **Provimi i kualifikimit të kandidatëve për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme**  1. Kandidati për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, që plotëson kriteret e parashikuara në nenin 10, të këtij ligji, ka të drejtë t’i nënshtrohet provimit të kualifikimit për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme.  2. Provimi i kualifikimit për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme organizohet nga Ministria dhe zhvillohet të paktën 2 herë në vit.  3. Provimi i kualifikimit për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme zhvillohet përpara një komisioni me këtë përbërje:  a) dy përfaqësues nga Ministria;  b) një përfaqësues nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës;  c) një përfaqësues nga Ministria që mbulon çështjet e financave;  ç) një përfaqësues nga shoqatat profesionale të ndërmjetësuesve të pasurive të paluajtshme. Kriteret dhe procedura e përzgjedhjes së përfaqësuesit, sipas kësaj pike, përcaktohen me urdhër të Ministrit.  4. Në rast se kandidati për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme nuk kalon me sukses provimin e kualifikimit herën e parë, ka të drejtë t’i nënshtrohet provimit të kualifikimit të radhës, me kushtin që të ketë kaluar një periudhë jo më pak se 6 muaj.  5. Kandidati për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme mund t’i nënshtrohet provimit të kualifikimit deri në 4 herë.  6. Rregulla të hollësishme për funksionimin e Komisionit, organizimin dhe zhvillimin provimit të kualifikimit si dhe procedurën dhe mënyrën e vlerësimit të provimeve përcaktohen me urdhër të Ministrit.  7. Masa e shpërblimit të anëtarëve të Komisionit caktohet sipas rregullave të përcaktuara nga Këshilli i Ministrave për shpërblimin e anëtarëve të organeve kolegjiale. | Komenti i NAREA:   1. Testimi i agjentëve dhe brokerave të bëhet nga Dhoma Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme dhe Licenca të merret në Ministrinë e Drejtësisë, duke qenë se profesioni do të jetë i lirë, i pavarur dhe i vetërregulluar. 2. Shumica e anëtarëve të Komisionit të kualifikimit në projektligj duhet të jenë përfaqësues të brokerave/shoqatës. Ministria e Drejtësisë dhe DPPPP mund të kenë të drejtën të zgjedhin përfaqësues në këtë komision të posaçëm, duke përjashtuar pjesëmarrjen e përfaqësuesve nga institucione të tjera të cilat nuk kanë lidhje me fushën e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme si ministria përgjegjëse për fushën e ndërtimit apo Fakulteti i Drejtësisë i Universitetit të Tiranës. | | | **PRANUAR PJESËRISHT** | **Vlerësim i komenteve:**  Në lidhje me komentin e parë, vlejnë komentet e dhëna në nenin 9 të projektligjit (refuzuar).  Për komentin e dytë, sqarojmë se është marrë në konsideratë në lidhje me përbërjen e Komisionit për zhvillimin e provimit të kualifikimit për ndërmjetës të pasurive të paluajshtme, duke hequr nga përbërja një përfaqësues nga Ministria e Ndërtimit dhe nga Fakulteti i Drejtësisë i Universitetit të Tiranës. Në këtë rast, kemi vendosur në përbërje edhe një përfaqësues nga shoqatat profesionale të ndërmjetësuesve të pasurive të paluajtshme. | |
| **Neni 12**  **Programi i detyrueshëm i trajnimit**  1. Programi i detyrueshëm i trajnimit për kandidatët për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme ka si qëllim aftësimin e tyre me njohuritë e duhura profesionale për ushtrimin e veprimtarisë dhe veçanërisht për të raportuar transaksionet e dyshimta me pasuritë e paluajtshme, të cilat mund të kenë si qëllim realizimin e pastrimit të parave, sipas legjislacionit përkatës.  2. Programi i detyrueshëm i trajnimit realizohet nga Shkolla Shqiptare e Administratës Publike në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të Parandalimit dhe të Pastrimit të Parave. Programi i detyrueshëm i trajnimit mund të realizohet edhe nga institucione të arsimit të lartë të akredituara sipas ligjit, apo nga shoqatat profesionale të ndërmjetësve të pasurive të palujtshme, pas miratimit nga Ministri.  3. Rregulla të hollësishme mbi përmbajtjen dhe organizimin e programit të detyrueshëm të trajnimit, pjesëmarrjen në trajnim, kohëzgjatjen, mënyrën e zhvillimit dhe tarifat e trajnimit përcaktohen në Rregulloren e Programit të detyrueshëm të trajnimit, e cila miratohet me urdhër të Ministrit, pas marrjes së mendimit të Shkollës Shqiptare të Administratës Publike dhe Drejtorisë së Përgjithshme të Parandalimit dhe të Pastrimit të Parave. | Komenti i NAREA:   * Trajnimi i detyrueshëm për brokerat dhe agjentët të organizohet jo vetëm nga Shkolla Shqiptare e Administratës Publike dhe institucionet e akredituara të arsimit të lartë, por edhe nga Dhoma Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme.   Shpeshtësia e trajnimit duhet të jetë 3 herë në vit. | | | **PRANUAR** | **Vlerësim i komenteve:**  Sa i takon mundësisë së organizimit të trajnimeve edhe nga shoqata të ndërmjetësuesve të pasurive të paluajtshme, sqarojmë se kemi mare në konsideratë komentin në projektakt, duke përcaktuar jo vetëm institucionet e arsimit të lartë, si alternativë e mundshme pas miratimit nga Ministri (pika 2, fjalia e dytë e këtij neni). Në çdo rast si rregull, programi i detyrueshëm i trajnimit realizohet nga Shkolla Shqiptare e Administratës Publike në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të Parandalimit dhe të Pastrimit të Parave.  Ndërkohë, në lidhje me shpeshtësinë e trajnimeve, kjo do të përcaktohet në mënyrë të detajuar me urdhër të Ministrit, sipas pikës 3. | |
| **Neni 13**  **Ndërmjetësi i huaj i pasurive të paluajtshme**  1. Profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë ka të drejtë ta ushtrojë edhe çdo shtetas shqiptar ose i huaj, që ka fituar licencën e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në një shtet anëtar të Bashkimit Evropian, sipas rregullave të atij shteti anëtar dhe ka nënshkruar një kontratë bashkëpunimi me një zyrë të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë.  2. Ndërmjetësi i huaj i pasurive të paluajtshme, i cili ushtron rregullisht profesionin në territorin e Republikën e Shqipërisë për një periudhë jo më pak se tre vjet, pranë një zyre të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, në përputhje me pikën 1, të këtij neni, mund të kërkojë pranë Ministrit të drejtën për të ushtruar në mënyrë të pavarur profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë.  3. Ministri, pasi vërteton përmbushjen e kritereve të parashikuara nga neni 10, pika 1, shkronjat “a”, “b”, “c”, “ç” dhe “d”, pikat 2 dhe 3, të këtij ligji, si dhe pasi vlerëson njohuritë profesionale dhe veçanërisht për të raportuar transaksionet e dyshimta me pasuritë e paluajtshme, sipas legjislacionit shqiptar, merr vendim të arsyetuar, i cili i njoftohet kërkuesit. | Komenti i NAREA:   1. Të ndryshohet duke parashikuar një procedurë njehsimi të licencës së agjentit dhe të brokerit të huaj të pasurive të paluajtshme. Në rastet kur ndërmjetësi i huaj është i pajisuar me licensë dhe në rast se ndërmjetësi i huaj e ka ushtruar profesionin në një vend që nuk parashikon dhënien e një license të veçantë, kualifikimi dhe licensimi të jenë sipas kritereve që do të përcaktohen në ligj për agjentët dhe brokerat. 2. Dhoma Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të përcaktojë në rregulloret e saj kriteret dhe procedura që do të ndiqet për kualifikimin dhe licensimin e agjentit/brokerit të huaj, duke përjashtuar rolin normues të Ministrit në këtë drejtim. | | | **REFUZUAR** | **Vlerësim i komenteve:**  Sa i takon komentit mbi licencimin e ndërmjetësve të huaj nga Dhoma e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, sqarojmë se neni që rregullon ushtrimin e veprimtarisë të ndërmjetësit të huaj të pasurive të paluajtshme është i qartë në procedurën që përmban për ushtrimin e veprimtarisë në vendin tonë. Në lidhje me njehsimin e licencave të brokerave dhe agjentëve, vlejnë komentet e mësipërme.  Sa i takon shtetasve të huaj që ushtrojnë veprimtarinë në mënyrë të palicencuar në vende të tjera, sqarojmë se projektligji garanton të drejtën e tyre për t’u çertifikuar dhe ushtruar profesionin në Shqipëri, në përputhje me kushtet dhe kërkesat ligjore (pa ndarjen në broker dhe agjentë). | |
| **Neni 19**  **Ndërmjetësimi ekskluziv**  1. Me kontratën e ndërmjetësimit klienti mund të marrë përsipër të mos angazhojë ndërmjetës tjetër për punën e ndërmjetësuar. Ky detyrim duhet të jetë i përcaktuar dhe i shprehur qartë në kontratën e ndërmjetësimit.  2. Nëse gjatë kohëzgjatjes së kontratës për ndërmjetësim ekskluziv, klienti ka kryer të njëjtin veprim juridik për të cilën ka lidhur kontratën me ndërmjetësin e parë, personalisht apo nëpërmjet një ndërmjetësi tjetër duke shkelur detyrimet e kësaj kontrate, ai është i detyruar t’i paguajë ndërmjetësit ekskluziv tarifën e ndërmjetësimit sipas përcaktimeve në kontratën e ndërmjetësimit ekskluziv.  3. Në çdo rast, ndërmjetësi, para nënshkrimit të kontratës së ndërmjetësimit, informon klientin mbi kuptimin dhe detyrimet që lindin nga lidhja e kontratës së ndërmjetësimit ekskluziv. | Komenti i DES:   1. Në pikën 2, të shtohet rasti kur klienti e ka kryer veprimin e ndërmjetësimit edhe personalisht, pra jo vetëm me anë të një ndërmjetësi tjetër.   Ky fenomen ndodh shpesh në praktikë dhe ka nevojë për rregullim.  Komenti i NAREA:   1. Në rastin e ndërmjetësimit ekskluziv, mund të parashikohet që në rast shkelje të ndërmjetësimit ekskluziv nga klienti, ky i fundit t’i paguajë ndërmjetësit ekskluziv jo kostot e mundshme aktuale të bëra gjatë ndërmjetësimit, por tarifën e plotë të ndërmjetësimit.   Kjo do të frenonte praktikat e paligjshme dhe do të nxiste klientin të respektonte kontratën e ndërmjetësimit ekskluziv, duke i dhënë kuptimin dhe peshën që duhet të ketë. | | | **PRANUAR** | **Vlerësim i komenteve:**  Në lidhje me komentin e parë, mbi shtimin në pikën 2 edhe të rasteve të veprimeve të kryera personalisht nga klienti, për të rregulluar edhe fenomenin që ndodh shpesh në praktikë mbi kryerjen e veprimeve për të cilat klienti lidh kontratën për ndërmjetësim ekskluziv jo vetëm me ndërmjetës të tjerë, por edhe personalisht, duke shkelur detyrimet kontraktore, kemi kryer ripunimin e parashikimit përkatës (pika 2).  Është pranuar edhe komenti i dytë, duke riformuluar pikën 2 edhe në lidhje me dëmshpërblimin përkatës, duke parashikuar detyrimin e klientit për t’i paguar ndërmjetësit ekskluziv tarifën e ndërmjetësimit sipas përcaktimeve në kontratën e ndërmjetësimit ekskluziv, duke e lënë në vullnetin kontraktor të palëve. | |
| **Neni 20**  **Përfundimi i kontratës së ndërmjetësimit**  1. Një kontratë ndërmjetësimi e lidhur për një periudhe të caktuar kohe përfundon me mbarimin e afatit për të cilin është lidhur, nëse veprimi juridik për kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtat reale mbi to për të cilën është ndërmjetësuar nuk është kryer brenda asaj periudhe.  2. Nëse brenda 6 muajsh pas përfundimit të kontratës së ndërmjetësimit, klienti përfundon një transaksion juridik që rrjedh nga veprimet e ndërmjetësit para përfundimit të kontratës së ndërmjetësimit, ai është i detyruar t’i paguajë ndërmjetësuesit tarifën e plotë, përveç kur në kontratë është parashikuar ndryshe. | Komenti i DES:   * Pas fjalisë: *“Nëse brenda 12 muajsh pas përfundimit të kontratës së ndërmjetësimit, klienti përfundon një transaksion juridik...”*, duhet shtuar parashikimi *“personalisht apo me anën e një ndërmjetësi tjetër”.* | | | **PRANUAR PJESÊRISHT** | **Vlerësim i komenteve:**  Në lidhje me këtë koment, sqarojmë se nga ana e teknikës legjislative, është e panevojshme të kryhet cilësimi, për sa kohë është thënë konkretisht “klienti përfundon një transaksion juridik”, duke nënkuptuar kryerjen e këtij transaksioni vetëm apo përmes të tretëve. Në rastin konkret, që dispozita në fjalë të aplikohet, kërkohet përmbushja e dy kritereve:  1. Përfundimi i një transaksioni juridik që rrjedh nga veprimet e ndërmjetësit para përfundimit të kontratës së ndërmjetësimit;  2. Përfundimi i transaksionit të jetë kryer brenda 6 muajsh pas përfundimit të kontratës së ndërmjetësimit. | |
| **Neni 21**  **Kushtet thelbësore të kontratës së ndërmjetësimit**  1. Kontrata e ndërmjetësimit duhet të përmbajë kushtet sipas të cilave realizohet ndërmjetësimi, në veçanti:  a) një përshkrim të detyrave të caktuara që ndërmjetësi është i detyruar të kryejë gjatë veprimtarisë së tij;  b) tarifën e ndërmjetësimit;  c) veprimet përgatitore për përfundimin e veprimit juridik për të cilin është lidhur kontrata e ndërmjetësimit;  ç) llojin, ndarjen dhe vlerën e shpenzimeve që mund të ketë ndërmjetësi nëse, në marrëveshje me klientin, do të kryejë edhe veprime të tjera të lidhura me veprimin juridik sipas nenit 3 të këtij ligji.  2. Ndërmjetësi është i detyruar të tregojë kushtet e përgjithshme si dhe tarifat që zbatohen nga ndërmjetësi në një vend të dukshëm dhe të lexueshëm për klientin. |
| **Neni 23**  **Detyrimet e ndërmjetësit**  Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, gjatë ushtrimit të veprimtarisë, kryen detyrat e mëposhtme:  a) përpiqet të gjejë dhe të lidhë klientin me palën tjetër të transaksionit juridik eventual, me qëllim kalimin e pronësisë ose të të drejtave reale mbi pasuritë e paluajtshme për të cilin është lidhur kontrata e ndërmjetësimit;  b) njeh klientin me çmimin mesatar të tregut të pasurive të paluajtshme;  c) **verifikon dokumente që vërtetojnë pronësinë ose të drejta të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi;**  ç) krijon kushtet që klienti të këqyrë në vend pasurinë e paluajtshme;  d) mban të dhëna mbi pasuritë e paluajtshme për të cilat ai ndërmjetëson. Këto të dhëna ruhen nga ndëmjetësi për një periudhë 5 vjeçare;  dh) informon klientin për të gjitha rrethanat që lidhen me veprimin juridik për të cilin po realizohet ndërmjetësimi, si dhe e këshillon për pasojat juridike, që rrjedhin nga veprimet procedurale, me qëllim që të mos dëmtohen interesat e tij;  e) ruan sekretin profesional dhe nuk zbulon të dhëna, që i ka mësuar gjatë veprimtarisë së tij profesionale ose nga dokumentet, që i janë vënë në dispozicion nga klienti, përveç kur dhënia e këtij informacioni është detyrim ligjor;  ë) raporton për çdo dyshim të lindur në lidhje me masat e vigjilencës, në përputhje me legjislacionin në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit;  f) vepron me profesionalizëm, besnikëri, ndershmëri dhe dinjitet, si dhe udhëhiqet nga interesat e klientit, në respekt të legjislacionit në fuqi;  g) ofron shërbimin e ndërmjetësimit në çdo rast mbi bazën e një marrëveshjeje me shkrim të lidhur midis tij dhe klientit, në përputhje me dispozitat e këtij ligji;  gj) detyrohet të kthejë çdo dokumentacion të siguruar nga klienti me përfundimin e marrëveshjes ndërmjet tij dhe klientit;  h) derdh në mënyrë të rregullt detyrimet tatimore dhe çdo detyrim tjetër;  i) çdo detyrë tjetër, sipas parashikimeve të këtij ligji dhe marrëveshjes me shkrim të lidhur me klientin. | Komenti i DES:   1. Parashikimi që ndërmjetësi të verifikojë dhe inspektojë dokumente që vërtetojnë pronësinë, në vlerësimin tonë është një parashikim i padrejtë dhe nuk mund të kryhet nga një ndërmjetës. Kjo për shkak se:   Ndërmjetësit shpesh nuk kanë formimin e duhur profesional për të verifikuar vërtetësinë e një dokumenti pronësie, si dhe nuk kanë akses të drejtpërdrejtë në regjistrat e pasurive të paluajtshme.  Noteri publik është funksionari, të cilit ligji i ka dhënë të drejtën dhe detyrimin për të verifikuar dhe vërtetuar vërtetësinë e dokumentacionit të pronësisë në momentin e lidhjes së kontratës së shitjes.  Prandaj gjykojmë që dhënia e aksesit në regjistrat e pasurive të paluajtshme, ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, është thelbësore dhe duhet të garantohet ligjërisht.  Komenti i Century 21:   1. Propozojmë fshirjen e pikës e cila përcakton: *“Të verifikojë dhe të inspektojë dokumente që vërtetojnë pronësinë ose të drejta të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi.”*   Në gjykimin tonë kjo pikë e ngarkon ndërmjetësin me detyrime shtesë të panevojshme dhe që nuk përputhen me nocionet bazë të ushtrimit të këtij profesioni.  Është e qartë që ndërmjetësi duhet të ushtrojë kontroll deri në një masë të caktuar, vetëm lidhur me ekzistencën e dokumentacionit që vërteton pronësinë për pasurinë objekt ndërmjetësimi. Por ky kontroll duhet të kufizohet vetëm në një verifikim *prima facia,* pra nëse klienti disponon dokumentacion që vërteton pronësinë, por jo në verifikimin e vlefshmërisë apo vërtetësisë së këtij dokumentacioni.  Komenti i NAREA:   1. Projektligji duhet të përcaktojë të drejtën e agjentit/brokerit të ketë akses të drejtpërdrejtë dhe të marrë informacion paraprak nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK) për pasuritë e paluajtshme që janë objekt i marrëveshjes së ndërmjetësimit.   Aksesi dhe informimi mbi dokumentacionin e pasurive të paluajtshme është i nevojshëm për të inspektuar dokumentet e pronësisë apo të drejta të tjera reale, bazuar në nenin 23 të projektligjit.  Ky akses është i nevojshëm duke pasur parasysh në praktikë problematikat që vërehen në rastet e pronave me transkriptime bllokuese, etj që pengojnë kalimin e pronësisë apo problematika të tjera që pengojnë punën e agjentit/brokerit. | | | **PRANUAR PJESËRISHT** | **Vlerësim i komenteve:**  1. Në lidhje me komentet për detyrimin e ndërmjetësit për të verifikuar dhe inspektuar dokumente që vërtetojnë pronësinë, konstatojmë që qëndrimi i ndërmjetësve është i ndarë dhe jo i unifikuar, pasi DES dhe Century 21 kërkojnë heqjen e tij, ndërkohë NAREA kërkon aksesin online në regjistrat publikë të kadastrës për përmbushjen e këtij detyrimi. Dispozita në fjalë, duke mbajtur parasysh komentet 1 dhe 2 është ripunuar, duke hequr termin “inspektim”. Ky parashikim është pjesë e detyrave dhe përgjegjësive kryesore që duhet të kryejë/mbajë një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme, i cili kryen të gjitha veprimet juridike deri në kryerjen e veprimit juridik të kalimit të pronësisë apo të drejtave të tjera reale. Ai ka të drejtë të sigurojë dokumentacionin që vërteton pronësinë e klientit mbi pasuritë e paluajtshme objekt kontrate dhe të informohet mbi të gjitha pengesat që ekzistojnë në pasuritë e paluajtshme, nga klienti (paraqitet si detyrim i këtij të fundit), duke u siguruar plotësisht për gjendjen juridike të pronës në raport me klientin, përpara se të fillojë veprimet e veta, sipas ligjit.  Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme nuk mund të kryejë veprime juridike me pasuritë e paluajtshme pa ushtruar kontroll mbi dokumentacionin që paraqet klienti pranë tij mbi pronën objekt ndërmjetësimi. Kontrolli duhet të ushtrohet duke marrë të gjithë informacionin e duhur mbi saktësinë dhe vërtetësinë e dokumenteve që vërtetojnë pronësinë e subjektit dhe informimin mbi të gjitha pengesat që ekzistojnë në pasuritë e paluajtshme.  Vetë ndërmjetësit shprehen se duhet kryer një kontroll i caktuar, por nuk kanë formimin e duhur profesional për të verifikuar vërtetësinë e një dokumenti pronësie. Pikërisht nëpërmjet këtij rrregullimi që po i bëhet sektorit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, duke përfshirë kritere të mirëfillta për certifikimin e tyre, synohet ofrimi i shërbimit sa më profesional dhe cilësor, duke shmangur abuzimet e mundshme dhe uljen e pritshmërive të klientëve nga ky shërbim.  Pra, në dallim nga mendimi që ndajnë ndërmjetësit e pasurive të paluasjtshme, jemi të mendimit që kjo nuk përbën detyrim shtesë të panevojshëm, por detyrë të pandashme nga veprimtaria e ndërmjetësit, me qëllim shmangien e veprimeve juridike abuzive dhe në mashtrim të ligjit, duke cenuar interesat e të klientëve apo të tretëve.  2. Mbi komentet për garantimin e aksesit online të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme në regjistrat publikë të pasurive të paluajshme, sqarojmë se nuk është marrë në konsioderatë. Vëmë në dukje mendimin e përcjellë nga ASHK-ja në rrugë elektronikë më datë 17.09.2020, duke u shprehur se:  Neni 28 i ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”, në pikën 6 të tij parashikon se: *“ASHK-ja siguron akses të drejtpërdrejtë në kadastrën digjitale për organet që ushtrojnë ndjekjen penale dhe agjencitë ligjzbatuese. Këshilli i Ministrave miraton me vendim listën e institucioneve që kanë akses në kadastrën digjitale dhe rregullat e marrjes së informacionit.”* Siç duket nga përmbajtja e kësaj pike, ligji ia njeh të drejtën e aksesit të drejtpërdrejtë në bazën e të dhënave vetëm autoriteteve publike. Edhe vendimi nr. 390, date 6.6.2012 i Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e subjekteve që kanë të drejtën e aksesit në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme (ALBSREP)” ruan të njëjtin standard, referuar listës së subjekteve që pasqyrohen në këtë vendim, të cilët kanë akses në kadastrën digjitale.  Sipas ASHK-së, lidhur me krahasimin që bënë përfaqësuesit e biznesit të ndërmjetësimit me noterët, të cilët kanë akses dhe janë të parashikuar në listën e vendimit të sipërcituar, duhet patur parasysh se veprimtaria e noterëve përbën funksion publik dhe ka rëndësi tjetër ligjore në qarkullimin civil, nga ajo e ndërmjetësve. Për të gjitha këto arsye, ASHK-ja vlerëson se nuk është e justifikueshme përfshirja e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, si subjekte me të drejtë aksesi në bazën e të dhënave të pasurive të paluajtshme.  Për sa i përket anës formale të teknikës legjislative, për sa kohë që lista e subjekteve që kanë të drejtën e aksesit në regjistrin digjital rregullohet nga legjislacioni për kadastrën dhe është autorizuar Këshilli i Ministrave për t’a rregulluar sipas delegjimit ligjor, nuk do të ishte korrekte që rregullime të kësaj natyre të përfshihen edhe në këtë projektligj apo edhe në akte të tjera.  Vlerësojmë mendimin e ASHK-së të drejtë në këtë drejtim, referuar kuadrit ligjor që përmendet më sipër. Megjithatë, në kuadër të të drejtave që parashikon ky projektligj mbi ndërmjetësit, për detyrimin e verifikimit të dokumenteve që vërtetojnë pronësinë ose të drejta të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi, projektligji ka parashikuar mundësinë (të drejtën) që ndërmjetësi të kërkojë të dhëna **që kanë lidhje me pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi nga organi shtetëror që administron regjistrin e pasurive të paluajtshme, me qëllim përfitimin e informacionit të saktë dhe të plotë në lidhje me gjendjen juridike dhe kufizimet e vendosura mbi pasurinë e paluajtshme, pasi të ketë përmbushur detyrimet e parashikuara nga legjislacioni në fuqi.**  Ky parashikim është vendosur sipas propozimit të sjellë nga ASHK-ja me mendimin e fundit të përcjellë me shkresën me nr. 15122/1 prot., datë 13.10.2020. | |
| **Neni 24**  **Të drejtat e ndërmjetësit**  Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, gjatë ushtrimit të veprimtarisë, ka të drejtë:  a) të ofrojë shërbimin në përputhje me kërkesat e legjislacionit në fuqi në mënyrë të lirë dhe autonome, pa kufizime, kundrejt çdo klienti, vendas ose të huaj;  b) të informohet për të gjitha rrethanat që janë të rëndësishme për ndërmjetësimin dhe t’i vendosen në dispozicion prova për përmbushjen e detyrimeve ndaj palëve të treta;  c) të sigurojë dokumentacionin që vërteton pronësinë e klientit mbi pasuritë e paluajtshme objekt kontrate dhe të informohet mbi të gjitha pengesat që ekzistojnë në pasuritë e paluajtshme, nga klienti;  **ç) të kërkojë të dhëna që kanë lidhje me pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi nga organi shtetëror që administron regjistrin e pasurive të paluajtshme, me qëllim përfitimin e informacionit të saktë dhe të plotë në lidhje me gjendjen juridike dhe kufizimet e vendosura mbi pasurinë e paluajtshme, pasi të ketë përmbushur detyrimet e parashikuara nga legjislacioni në fuqi;**  d) të përfitojë pagesën e tarifës së ndërmjetësimit si dhe çdo shpërblim për shpenzime të tjera, sipas kontratës së ndërmjetësimit të lidhur ndërmjet tyre;  dh) përveç nëse nuk është parashikuar ndryshe, të rimbursohet për shpenzimet e bëra gjatë ndërmjetësimit që tejkalojnë kostot e zakonshme të ndërmjetësimit. | Komenti i DES:  Gjykojmë se duhet shtuar një parashikim sipas të cilit vetë klienti të mbajë përgjegjësi për vërtetësinë e të dhënave dhe dokumentacionit të dorëzuar ndërmjetësit. Ndërmjetësi vetë nuk ka mundësi reale të aksesojë informacione të posaçme dhe si pasojë, duhet të jetë i mbrojtur nga veprimet apo mosverpimet e klientit.  Krahas të drejtave të parashikuara, të shtohet edhe e drejta e ndërmjetësit për t’u pajisur nga Noteri Publik, i cili ka redaktuar aktin noterial, me një kopje të njësuar me origjinalin e kontratës së shitjes së pasurisë së paluajtshme të ndërmjetësuar nga ndërmjetësi apo zyra e ndërmjetësimit.  Kjo e drejtë e ndërmjetësit duhet detyrimisht të përfshihet, pasi në praktikë ka ndodhur që klientët e ndërmjetësuar nga agjentët nuk kanë treguar përfundimin e transaksionit, apo kanë referuar një çmim të ndryshëm nga çmimi në kontratën përfundimtare të shitjes, duke zhvlerësuar punën e ndërmjetësit dhe duke krijuar pamundësi për llogaritjen dhe pagesën e komisionit. | | | **REFUZUAR** | **Vlerësim i komenteve:**  Në lidhje me komentin e parë, sqarojmë se nuk është marrë në konsideratë pasi mendohet si i panevojshëm, për sa kohë që merret e mirëqenë diçka e tillë dhe për më tepër, ndërmjetësi duhet të kryejë verifikimet e nevojshme për të dhënat dhe dokumentacionin që i sigurohet nga klienti i tij (germa ç).  Sa i takon komentit të dytë, për përfshirjen në draft të detyrimit të noterit për t’i dhënë një kopje të njehsuar të aktit noterial të shitjes të pasurisë së paluajtshme ndërmjetësit, nuk është marrë parasysh, në kushtet kur në dallim nga çfarë kanë parashtruar, kjo nuk i shërben një prej synimeve të projektaktit që lidhet me parandalimin e pastrimit të parave dhe eliminimin e informalitetit në tregun e pasurive imobiliare. Në projektligj parashikohet qartësisht detyrimi i ndërmjetësit për të raportuar për çdo dyshim të lindur në lidhje me masat e vigjilencës, në përputhje me legjislacionin në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit. Sqarojmë se raportimi duhet të kryhet në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.9917, datë 19.5.2008 “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit” i ndryshuar, subjektë të të cilit janë edhe agjentët e pasurive të paluajtshme, sipas nenit 3 të tij. Ky ligj ka sanksionuar qartësisht procedurën dhe mënyrën e raportimit si dhe masat parandaluese që mund të ndërmarrë subjekti i këtij ligji.  Përpos kësaj, theksojmë se veprimet që kryen ndërmjetësi gjatë ushtrimit të detyrave të tij përfundojnë në momentin kur palët paraqiten në një zyrë noteriale për lidhjen e veprimit juridik të caktuar, kompetencë e cila i takon eksluzivisht noterit, që po ashtu ka detyrimin e raportimit në përputhje me ligjin nr. 9917, datë 19.08.2008 “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit” i ndryshuar. Po kështu, në këtë drejtim vëmë në dukje se sipas draftit të projektligjit, ndërmjetësi ka të drejtë të shpërblehet kur kontrata e ndërmjetësimit sjell efektet e veta, pavarësisht nga ndodhitë e mëvonshme të saj.  Kësisoj, nuk ka se si të mund të zhvlerësohet angazhimi apo shërbimi i kryer nga ndërmjetësi, i cili merr shpërblimin e vet monetar për punën/shërbimin e kryer/ofruar sipas përcaktimeve të këtij projektligji dhe kontraktore. | |
| **Neni 25**  **Detyrimet e klientit**  1. Me kontratën e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, klienti merr përsipër të kryejë:  a) informimin e ndërmjetësit për të gjitha rrethanat që janë të rëndësishme për ndërmjetësimin e t’i sigurojë ndërmjetësit prova për përmbushjen e detyrimeve ndaj palëve të treta;  b) sigurimin e të gjithë dokumentacionit që vërteton pronësinë e tij mbi pasuritë e paluajtshme objekt kontrate dhe ta informojë mbi të gjitha pengesat që ekzistojnë në pasuritë e paluajtshme;  c) pagesën e tarifës së ndërmjetësimit si dhe çdo shpenzim tjetër, sipas marrëveshjes mes tyre;  ç) përveç kur është parashikuar ndryshe, rimbursimin e detyrueshëm të ndërmjetësuesit për shpenzimet e bëra gjatë ndërmjetësimit që tejkalojnë kostot e zakonshme të ndërmjetësimit;  d) çdo detyrë tjetër, sipas parashikimeve të këtij ligji dhe marrëveshjes me shkrim të lidhur me ndërmjetësin.  2. Klienti nuk është i detyruar të fillojë negociata për përfundimin e veprimit juridik të ndërmjetësuar me një palë të tretë të gjetur nga ndërmjetësi, por është përgjegjës ndaj ndërmjetësit për çdo dëm që mund të jetë shkaktuar, nëse nuk ka qenë me mirëbesim dhe është i detyruar të kompensojë të gjitha kostot e bëra gjatë ndërmjetësimit, sipas përcaktimit në kontratën e ndërmjetësimit. | Komenti i Century 21:   1. Në mënyrë që Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit dhe Pastrimit të Parave (DPPPP) të ketë mundësi të identifikojë lehtësisht transaksionet fiktive, ose transaksionet që fshehin burimin e të ardhurave, sugjerojmë që krahas kërkesave të parashikuara në projektligj lidhur me dokumentacionin që vërteton pronësinë dhe detyrimet e tjera të klientit, të shtohet si një kërkesë ligjore edhe detyrimi i klientit për të paraqitur një raport vlerësimi të pasurisë së paluajtshme i cili t’i bashkëlidhet detyrimisht kontratës së tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme në momentin e nënshkrimit të saj nga palët përpara noterit, raport ky i kryer jo më herët se gjashtë muajt e fundit nga data e transaksionit, dhe në të cilin të reflektohet në mënyrë të qartë vlera e tregut të pronës objekt ndërmjetësimi.   Rrjedhimisht sugjerojmë që të shtohet Neni 25/1 si vijon:  “Neni 20/1  Detyrimi për paraqitjen e raportit të vlerësimit të pasurisë së paluajtshme  1. Përveç dokumentacionit që vërteton pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme objekt tjetërsimi, klienti, kur është e aplikueshme, dhe vetëm në rastet kur veprimet me pasuritë e paluajtshme kryhen me ndihmën e ndërmjetësit të licencuar, duhet të sigurojë edhe raportin e vlerësimit të pasurisë së paluajtshme, tek i cili të reflektohet qartë vlera e tregut të pasurisë objekt tjetërsimi.  2. Raporti i vlerësimit sipas pikës 1 të këtij neni, i kryer jo më herët se gjashtë muajt e fundit nga momenti i tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme nga ekspertë të licencuar për vlerësimin e pasurive  të paluajtshme sipas legjislacionit në fuqi, duhet t’i bashkëngjitet kontratës së tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme, në momentin e nënshkrimit të saj nga palët përpara noterit.”  Përfshirja e kriterit të mësipërm do të sillte një garanci të shtuar në evidentimin e transaksioneve të dyshimta, duke i dhënë mundësinë DPPPP për të konstatuar lehtësisht raste flagrante të abuzimit me çmimet e shitblerjes së pasurive të paluajtshme. | | |  | **Vlerësim i komenteve:**  Në lidhje me komentin për përfshirjen e kërkesës ligjore të detyrimit të klientit për të paraqitur një raport vlerësimi të pasurisë së paluajtshme në momentin e nënshkrimit të saj nga palët përpara noterit, raport ky i kryer jo më herët se gjashtë muajt e fundit nga data e transaksionit, në të cilin të reflektohet në mënyrë të qartë vlera e tregut të pronës objekt ndërmjetësimi, sqarojmë se nuk është marrë në konsideratë.  Në vlerësimin tonë, paraqitja pranë ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme të raportit të vlerësimit të pasurive të paluajtshme nga klienti, përbën një barrë të pajustifikuar dhe të panevojshëm për klientin në aspektin financiar dhe kohor. Përpos kësaj, ky parashikim mund të kërkojë ndërhyrje edhe në ligjin nr. 110/2018 “Për noterinë”, në të cilin nuk parashikohet gjëkundi se kontratës së shitjes në momentin e nënshkrimit nga palët, i bashkalidhet raporti i vlerësimit të pasurive të paluajtshme (neni 105, pikat 2, 3, 4 dhe 5 i ligjit). Po kështu, bëjmë me dije se një sugjerim i tillë nuk është paraqitur as nga DPPPP-ja e cila është struktura kompetente që vendos për mënyrën e ndjekjes dhe të zgjidhjes së çështjeve të trajtuara për pastrimin e mundshëm të parave dhe financimin e veprimtarive të mundshme terroriste (neni 21, pika 1 e ligjit nr. 9917/2008, të ndryshuar). | |
| **Neni 27**  **Tarifa e ndërmjetësimit**  1. Tarifa e ndërmjetësimit përcaktohet në kontratën e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme.  2. Ndërmjetësi ka të drejtë të shpërblehet kur kontrata e ndërmjetësimit sjell efektet e veta, pavarësisht nga ndodhitë e mëvonshme të saj.  3. Ndërmjetësi nuk mund të kërkojë pagesa të pjesshme të tarifës përpara lidhjes së kontratës. Nëse ndërmjetësi kryen shërbime shtesë që lidhen me punën objekt ndërmjetësimi, shpenzimet për kryerjen e tyre mund të përfshihen nga ndërmjetësi në shumën e shpenzimeve që realizohen nga ekzekutimi i kontratës, vetëm me pëlqimin e shprehur midis ndërmjetësit dhe klientit.  4. Ministri dhe Ministri që mbulon çështjet e financave përcaktojnë me udhëzim tarifat referuese të shpërblimit të ndërmjetësve, të cilat zbatohen në rastin kur në kontratën e ndërmjetësimit nuk është parashikuar mënyrë shpërblimi. | Komenti i NAREA:   * Kërkohet të shtohet një dispozitë në ligj që parashikon se kontrata e ndërmjetësimit është titull ekzekutiv, referuar tarifës së ndërmjetësimit. Një rregullim analog gjendet në ligjin nr. 55/2018 “Për profesionin e avokatit në Republikën e Shqipërisë”, neni 16/1/a. Kjo shmang abuzimet dhe mospagesat e tarifës së ndërmjetësimit nga klientët, të cilat janë të shumta në sektorin e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme. | | | **REFUZUAR** | **Vlerësim i komenteve:**  Sa i takon komentit mbi shtimin e një parashikimi se kontrata e ndërmjetësimit është titull ekzekutiv, pasi gjendet edhe në ligjin për avokatinë, sqarojmë se nuk është marrë në konsideratë, në kushtet kur siç kemi sqaruar edhe më sipër, profesioni i avokatit mbart një rregullim krejtësisht të ndryshëm nga profesioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme. | |
| **Neni 32**  **Fillimi i hetimeve kryesisht**  1. Ministri ka të drejtë të fillojë hetimin kryesisht, bazuar në të dhëna, mbi bazën e të cilave lind dyshimi i arsyeshëm se shkelja mund të jetë kryer.  2. Ministri nxjerr urdhër të arsyetuar për fillimin e hetimit kryesisht, duke parashtruar rrethanat faktike të verifikueshme. Urdhri, në çdo rast, i njoftohet edhe ndërmjetësit. | Komenti i NAREA:   * Parashikimi që Ministri ka të drejtë të fillojë hetimin kryesisht edhe në rast se paraqitet ankesë nga ankues anonimë. Kjo dispozitë duhet hequr pasi cënon transparencën e procesit dhe lejon ankesat anonime dhe abuzimet që mund të kryhen në këtë drejtim. Ankuesi duhet të identifikohet në çdo rast. | | | **PRANUAR** | **Vlerësimi i komenteve:**  Sugjerimi në fjalë është marrë në konsideratë dhe neni në fjalë është riformuluar. | |
| **Neni 37**  **Përbërja, kompetencat dhe vendimmarrja e Komitetit Disiplinor**  1. Komiteti Disiplinor është organ kolegjial, i cili përbëhet nga  a) dy përfaqësues nga Ministria;  b) një përfaqësues nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës;  c) një përfaqësues nga Ministria që mbulon çështjet e financave;  ç) një përfaqësues nga shoqatat profesionale të ndërmjetësuesve të pasurive të paluajtshme. Kriteret dhe procedura e përzgjedhjes së përfaqësuesit, sipas kësaj pike, përcaktohen me urdhër të Ministrit.  2. Kryetari i Komitetit Disiplinor është një nga përfaqësuesit e zgjedhur nga Ministri sipas shkonjës “a” të pikës 1, të këtij neni. Kryetari dhe anëtarët e Komitetit Disiplinor zgjidhen për një mandat katërvjeçar me të drejtë rizgjedhjeje vetëm një herë. Kriteret dhe procedurat e zgjedhjes së përfaqësuesve, sipas pikës 1, të këtij neni, përcaktohen me urdhër të Ministrit.  3. Komiteti Disiplinor zhvillon mbledhjet kur janë të pranishëm shumica e anëtarëve të tij. Vendimet e Komitetit Disiplinor merren me shumicën e votave të anëtarëve të pranishëm në mbledhje.  4. Komiteti Disiplinor shqyrton rastin dhe merr vendim brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së raportin e hetimit së bashku me dosjen hetimore pranë tij. Vendimi i arsyetuar i njoftohet ankuesit dhe ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, palë në procesin disiplinor.  5. Rregulla të hollësishme të zhvillimit të procedimit disiplinor, të funksionimit të Komitetit Disiplinor, si dhe mënyrës së ushtrimit të përgjegjësive prej tij, përcaktohen me urdhër të Ministrit.  6. Masa e shpërblimit të anëtarëve të Komitetit Disiplinor caktohet sipas rregullave të përcaktuara nga Këshilli i Ministrave për shpërblimin e anëtarëve të organeve kolegjiale. | Komenti i NAREA:   1. Komiteti Disiplinor i përcaktuar duhet të përbëhet në shumicën e tij nga anëtarë që përfaqësojnë sektorin e ndërmjetësimit, duke shmangur pjesëmarrjen e përfaqësuesve që nuk kanë lidhje me këtë fushë si p.sh: Përfaqësues të zgjedhur nga Fakulteti i Drejtësisë i Universitetit të Tiranës. 2. Komiteti Disiplinor mund të funksionojë si organ disiplinor pranë Dhomës Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme.   Shumica e anëtarëve të Komisionit të zgjidhen nga Dhoma Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme.  Ky komitet mund të përbëhet nga pesë (5) anëtarë, ku Ministria e Drejtësisë dhe DPPPP zgjedhin përkatësisht nga një (1) anëtar dhe tre (3) anëtarët e tjerë zgjidhen nga Dhoma Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme. | | | **PRANUAR PJESËRISHT** | **Vlerësim i komenteve:**  Sa i takon përzgjedhjes së përfaqësuesve të Komitetit Disiplinor, në lidhje me komentin e parë, sqarojmë se është marrë në konsideratë dhe drafti ka pësuar ndryshime në këtë drejtim, duke përcaktuar përbërjen me 5 anëtarë, konkretisht:  a) dy përfaqësues nga Ministria;  b) një përfaqësues nga Ministria që mbulon çështjet e financave;  c) një përfaqësues nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës;  ç) një përfaqësues nga shoqatat profesionale të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.  Është vlerësuar që Komiteti Disiplinor përgjegjës për procedimin disiplinor, të ketë në përbërje 5 anëtarë, duke marrë në konsideratë rastet e mundshme të konfliktit të interesit apo dyshimeve mbi paanshmërinë e anëtarëve, të cilat duhet të zgjidhen në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative. Të njëjtën përbërje kemi parashikuar edhe sa i takon Komisionit përgjegjës për provimin e kualifikimit.  Në lidhje me komentin e dytë, qëndrojnë argumentet e dhëna në nenin përkatës (neni 9) mbi mosparashikimin e organizimit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme në Dhomë me personalitet juridik të vetin. | |
| **Neni 41**  **Regjistrimi i masave disiplinore**  1. Ministria shënon në Regjistrin për Ndërmjetësit e Pasurive të Paluajtshme vendimet për masat disiplinore.  2. Këto masa shuhen dhe fshihen nga Regjistri, kur:  a) ka kaluar 1 vit nga vendosja e masës disiplinore të paralajmërimit me shkrim;  b) kanë kaluar 2 vjet nga pagesa e gjobës;  c) kanë kaluar 3 vjet nga data e ekzekutimit të masës disiplinore të pezullimit të përkohshëm të ushtrimit të veprimtarisë.  3. Masa disiplinore e heqjes së certifikatës së ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit nuk shuhet dhe nuk fshihet nga Regjistri. | Komenti i DES:  Parashikimi “Masa disiplinore e heqjes së licencës nuk shuhet dhe nuk fshihet nga regjistri”, duhet ndryshuar, duke u lënë një afat parashkrimi edhe për fshirjen e masës disiplinore të heqjes së licencës.  Kjo vjen në përputhje me parimin dhe qëllimin e rehabilitimit të individëve, të cilët kryejnë veprime apo mosveprime, që vijnë në kundërshtim me ligjin. | | | **REFUZUAR** | **Vlerësim i komenteve:**  Komenti nuk është marrë në konsideratë, duke pasur parasysh rastet që parashikohen në ligj për heqjen përfundimtare të licencës dhe çregjistrimin nga regjistrat, të cilat merren nga Komisioni apo përkatësisht nga Ministri i Drejtësisë, sipas rastit pas kryerjes së një hetimi të mirëfilltë dhe garantimit të garancive procedurale të procesit të rregullt ligjor. Rikthimi në sektorin e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme të një subjekti për të cilin është vendosur nga Komisioni Disiplinor heqja e licencës, pasi ka kryer shkelje shumë të rëndë të ligjit, ul besimin e publikut në profesionalitetin dhe cilësinë e kryerjes së veprimtarisë së ndërmjetësimit të passurive të paluajtshme. | |
| **Neni 42**  **Shkeljet dhe masat disiplinore**  1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme kryen një shkelje disiplinore në rastet kur:  a) vepron në kundërshtim me dispozitat ligjore ose nënligjore;  b) kryen veprime ose mosveprime që përbëjnë “shërbime të papërshtatshme profesionale”, ku përfshihen veprime apo mosveprime ndaj palëve, të cilat janë në kundërshtim me legjislacionin në fuqi ose Kodin e Etikës Profesionale.  2. Shkelje disiplinore janë edhe veprimet ose mosveprimet që përbëjnë vepër penale, pavarësisht faktit nëse vepra penale është shlyer, ndjekja penale nuk ёshtë filluar ose nuk mund të vazhdojë, ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme është rehabilituar ose ka përfituar nga falja apo amnistia, me kushtin që të mos kenë kaluar më shumë se 5 vjet nga momenti i shkeljes.  3. Për shkelje të dispozitave që rregullojnë ushtrimin e profesionit dhe veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, jepen masat disiplinore të mëposhtme:  a) paralajmërim me shkrim;  b) vërejtje me paralajmërim për heqjen e certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme;  c) gjobë në masën 50 000 deri në 500 000 lekë;  ç) urdhër ndërmjetësit për të kryer trajnim shtesë, përfshirë trajnim në etikë profesionale dhe/ose trajnim në fushën e parandalimit të pastrimit të parave;  d) pezullim nga detyra për një periudhë nga një deri në pesë vjet;  dh) heqje përfundimtare e certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe çregjistrim nga regjistrat.  4. Masa disiplinore e dhënë ndaj një ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme jepet në proporcion me shkeljen dhe bazohet në kriteret e mëposhtme:  a) shkallën e pakujdesisë;  b) shpeshtësinë e kryerjes së shkeljes;  c) rrethanat e kryerjes së shkeljes, probabilitetin dhe rëndesën e dëmit të mundshëm nga shkelja.  5. Gjoba mund të shoqërohet në mënyrë kumulative me masa të tjera disiplinore, të parashikuara nga shkronjat “a”, “b” dhe “ç”, të pikës 2, të këtij neni.  6. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “a” “b”,”c” dhe “ç”, të pikës 3, të këtij neni, jepen nga Ministri. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “d” dhe “dh”, të pikës 3, të këtij neni, jepen me vendim të Komitetit Disiplinor.  7. Shkeljet disiplinore parashkruhen brenda pesë vjetëve nga koha kur ka ndodhur shkelja. | Komenti i DES:   1. Në lidhje me pikën 1, shkronjën “a” dhe “b”, konstatojmë se është përdorur një formulim i përgjithshëm dhe jo i detajuar për të identifikuar shkeljet disiplinore.   Kjo normë krijon hapësira për interpretim, është e paqartë dhe jo në përputhje me qëllimin, qëndrueshmërinë dhe efektivitetin që synon vetë ajo. Jurisprudenca kushtetuese ka theksuar në mënyrë të vazhdueshme se siguria juridike, si element i shtetit të së drejtës, ka si kërkesë të domosdoshme që ligji në tërësi, apo dispozita të veçanta të tij, në përmbajtjen e tyre duhen të jenë të qarta, të përcaktuara dhe të kuptueshme.  Vlerësojmë që të përcaktohen në mënyrë konkrete dhe të detajuar normat ligjore apo nënligjore, shkelja e të cilave do të përbëjë premisë për marrjen e masës disiplinore ndaj ndërmjetësit. Çdo ndërmjetës duhet të ketë vetëdijen e qartë juridike për situatat, veprimet apo mosveprimet që bien në kundërshtim me kuadrin ligjor, për të cilat ligjvënësi ka parashikuar sanksione.  Komenti i NAREA:   1. Në lidhje me shkeljet dhe masat disiplinore, projektligji duhet rishikuar dhe ndryshuar për të përcaktuar qartë llojin e shkeljes dhe masën përkatëse, deri në heqjen e liçensës. 2. Përshkallëzimi i sanksioneve duhet të jetë gradual dhe në përpjesëtim të drejtë me shkeljen e kryer. 3. Gjithashtu, nuk ka parashikime për ndëshkimin e persona që ushtrojnë profesionin në mënyrë të palicensuar. | | | **PRANUAR PJESËRISHT** | **Vlerësim i komenteve:**  Sa i takon komenteve të dhëna në pikat 1 dhe 2, të cilat për nga përmbajtja janë të njëjta, nuk janë marrë parasysh, pasi, siç parashikohet në projektligj, çdo shkelje disiplinore shqyrtohet duke iu nënshtruar testit të proporcionalitetit, çka do të thotë që masa disiplinore për kryerjen e saj merret nga struktura përkatëse në proporcion me shkeljen dhe bazohet në kriteret e mëposhtme:  - shkallën e pakujdesisë;  - shpeshtësinë e kryerjes së gabimit;  - rrethanat e kryerjes së shkeljes, probabilitetin dhe rëndesën e dëmit të mundshëm nga shkelja. Këto kritere mbahen parasysh gjatë shqyrtimit të shkeljes nga Komiteti Disiplinor, i cili, sipas rastit, jep masën disiplinore në përpjestim të drejtë me shkeljen e kryer. Përpos kësaj, çdo subjekt që i nënshtrohet procedimit disiplinor ka të drejtën e ankimit kundër vendimeve të Komitetit Disiplinor në gjykatën administrative kompetente brenda 45 ditëve nga data e njoftimit të vendimit.  Nga ana tjetër, përdorimi i qasjes teknike të detajimit të çdo shkeljeje disiplinore mund të sjellë problematika në të ardhmen në zbatim, në kushtet kur kuadri ligjor ndryshon nën dritën e rrethanave që krijohen në përditshmëri.  Në lidhje me komentin e tretë, siç është thënë më sipër, sanksionet janë të përshkallëzuara dhe vendosen në respektim të kritereve që përcaktohen në pikën 4 të këtij neni. (pranuar)  Në lidhje me komentin në pikën 4, është marrë në konsideratë, pasi është shtuar një nen i ri, neni 47, i cili përcakton penalitetet përkatëse duke përfshirë edhe rastet kur subjektet operojnë në tregun e pasurive të paluatshme pa qenë të pajisur me certifikatën përkatëse. | |
| **Neni 46**  **Dispozita kalimtare**  1. Të gjithë subjektet që kanë të paktën 12 muaj që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme nga data e hyrjes në fuqi e këtij ligji, konsiderohen ipso lege të certifikuar për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme.  2. Të gjithë subjektet që kanë më pak se 12 muaj që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, vijojnë të ushtrojnë aktivitetin e tyre, si dhe kanë detyrimin për të ndjekur programin e detyrueshëm të trajnimit dhe i nënshtrohen provimit të kualifikimit sipas këtij ligji, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.  3. Brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të gjithë subjektet sipas pikës 1, të këtij neni, paraqesin kërkesë pranë Ministrisë për regjistrimin e tyre në Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, duke paraqitur të gjitha të dhënat e kërkuara për pasqyrimin e tyre në regjistrat përkatës, sipas nenit 14, të këtij ligji, si dhe të gjithë informacionin e nevojshëm që vërteton ushtrimin e veprimtarisë në mënyrë të rregullt sipas pikës 1, të këtij neni.  4. Ministria, kur konstaton se subjektet që kanë paraqitur kërkesë, sipas pikës 1, të këtij neni, janë regjistruar si persona fizikë ose juridikë apo të punësuar në këtë fushë, sipas legjislacionit në fuqi dhe ushtrojnë rregullisht veprimtarinë tregtare në fushën e ndërmjetësimit, lëshon certifikatat përkatëse për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit për pasuritë e paluajtshme dhe i regjistron ata në Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme.  5. Kundër vendimit të Ministrit për mosregjistrim në regjistrat përkatës, mund të bëhet ankim në gjykatën kompetente, sipas legjislacionit procedural në fuqi. | Komenti i Century 21:   1. Sugjerojmë që në Nenin 46 “Dispozita kalimtare”, të vendoset një afat maksimal brenda të cilit të gjithë ndërmjetësit që aktualisht ushtrojnë këtë veprimtari duhet të licencohen. Ndajmë këtë qëndrim për të evituar anomali dhe keqfunksionime të mundshme të industrisë në të ardhmen, apo edhe abuzime të mundshme nga ndërmjetësit që operojnë aktualisht në treg.   Komenti i NAREA:   1. Të parashikohet kualifikimi dhe licensimi i të gjithë subjekteve që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit në pasuritë e paluajtshme brenda një periudhe të caktuar kohore, duke bërë dallimin mes agjentëve dhe brokerave. 2. Në projektligj të parashikohet ku të gjithë personat e licensuar, të regjistrohen në një regjistër kombëtar, ku një kopje e kësaj liste të qëndrojë në Ministrinë e Drejtësisë dhe DPPPP. 3. Në projektligj duhet parashikuar që zyrat që ushtrojnë aktivitetin e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme të kenë në stafin e tyre asistentë/koordinatorë që jo domosdoshmërisht të jenë të licensuar. | | | **PRANUAR PJESËRISHT** | **Vlerësim i komenteve:**  Në lidhje me komentin e parë, për dispozitën tranzitore, duke parashtruar që të vendoset një afat maksimal brenda të cilit të gjithë ndërmjetësit që ushtrojnë këtë veprimtari duhet të licencohen, është marrë në kosnideratë duke parashikuar se subjektet që kanë më pak se 12 muaj që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, vijojnë të ushtrojnë aktivitetin e tyre, si dhe kanë detyrimin për të ndjekur programin e detyrueshëm të trajnimit dhe i nënshtrohen provimit të kualifikimit sipas këtij ligji, **brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.**  Ndërkohë,subjektet që kanë të paktën 12 muaj që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme nga data e hyrjes në fuqi e këtij ligji, **brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji,** paraqesin kërkesë pranë Ministrisë për regjistrimin e tyre në Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme dhe për t’u pajisur me certifikatën përkatëse (konsiderohen *ipso lege* të certifikuar).  Propozimi aktual synon të vendosë një balancë sa më efektive midis vetërregullimit të tregut dhe rregullimit që po synohet përmes kësaj nisme ligjore. Kështu, duke vlerësuar se subjektet që kanë të paktën 1 vit që operojnë në mënyrë të rregullt në sektorin e pasurive të paluajtshme kanë përfituar dhe gëzojnë aftësitë e nevojshme profesionale dhe përshtatëse në treg, projektligji i konsideron të certifikuar për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, duke parashikuar vetëm detyrimin e tyre për të paraqitur kërkesë pranë Ministrisë për regjistrimin e tyre në Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, duke paraqitur të gjitha të dhënat e kërkuara për pasqyrimin e tyre në regjistrat përkatës, si dhe të gjithë informacionin e nevojshëm që vërteton ushtrimin e veprimtarisë në mënyrë të rregullt. Ky parashikim ka si synim të mos rëndojë pozitën e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme që kanë të paktën 1 vit ose më shumë që operojnë në treg, duke vendosur barrierën e trajnimit si dhe të provimit të kualifikimit, kalimi jo me sukses i të cilit sjell moscertifikimin dhe mosvijimin e ushtrimit të kësaj veprimtarie nga këta subjekte.  Komenti i dytë, sqarojmë se nuk është marrë në konsideratë, në vijim të vlerësimit të dhënë më sipër për ndarjen në broker dhe agjent.  Komenti i tretë, sqarojmë se gjendet pjesërisht në tekst në kushtet kur Ministria e Drejtësisë do të administrojë Regjistrin Publik të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme si dhe Regjistrin Unik të të Dhënave për Zyrat e Ndërmjetësimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Ndërmjetësit e Pasurive të Paluajtshme (neni 14), ku do të hidhen të dhënat përkatëse dhe ndërmjetësit do të kenë detyrimin për të deklaruar të dhënat e ndryshuara brenda një afati të caktuar, në të kundërt përbën shkak për procedim disiplinor.  Administrimi i një kopjeje të këtij regjistri nga DPPPP e shohim tërësisht të panevojshëm, pasi të dhënat që përmbahen në regjistrat përkatës nuk lidhen në thelb me objektin e veprimtarisë apo detyrat që ushtron DPPPP. Këto janë të dhëna të përgjithshme që nuk i shërbejnë në thelb hetimit administrative që kryen DPPPP ndaj një ndërmjetësi të pasurive të paluajtshme. Përkundrazi, të dhënat në këto regjistra i shërbejnë më së shumti Ministrisë së Drejtësisë, si institucioni kompetent për certifikimin, trajnimin, inspektimin dhe monitorimin e veprimtarisë së tyre në përqasje me dispozitat ligjore.  Po kështu, sqarojmë se në rast se do të kërkohet përfitimi i të dhënave jopublike që përmbahen në këto regjistra, nga institucionet e interesuara, Ministria e Drejtësisë do të mund t’i vendosë në dispozicion organit publik kërkues informacionin e nevojshëm në kuadër të një procedure administrative, në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative dhe aktet e tjera ligjore në fuqi. | |
| **KOMENTE MBI VARIANTIN E RIPUNUAR TË PROJEKTLIGJIT NR.\_\_\_/2021 “PËR PROFESIONIN E NDËRMJETËSIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME”** | | | | | | |
| **PROJEKTLIGJ**  **Nr. \_\_\_ /2021**  **“PËR PROFESIONIN E NDËRMJETËSIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME”** | | **KOMENTE[[3]](#footnote-3)** | **VENDIMI (I PRANUAR/I PRANUAR PJESËRISHT/I REFUZUAR)** | | | **VLERËSIMI** |
| **Neni 2** Qëllimi  Ky ligj ka për qëllim rregullimin e ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, mbrojtjen e interesave të ligjshme të ndërmjetësve të pasurive të paluajshme si dhe çdo shtetasi nëpërmjet garantimit të ligjshmërisë gjatë ndërmjetësimit të veprimeve juridike për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to. | | Koment NAREA:  Referuar relacionit të projektligjit “PËR PROFESIONIN E NDËRMJETËSIT E PASURIVE TË PALUAJTSHME” dhe dispozitave të tij, nuk janë marrë parasysh liria dhe vetërregullimi i sektorit, duke anashkaluar tërësisht historinë e zhvillimit të sektorit dhe pa kryer një analizë e studim të thelluar të tij. Gjithashtu, relacioni instrumentalizon dhe përdor jashtë kontekstit forcimin e kuadrit ligjor për luftimin e pastrimit të parave me nevojën për të rregulluar profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme. Roli dhe pozicioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme është dytësor dhe pa asnjë peshë specifike në zinxhirin e veprimeve që kryhen nga palët me pasuritë e paluajtshme, shpeshherë edhe pa përfshirjen e ndërmjetësit, ku noteri, bankat e nivelit të dytë dhe institucionet e tjera si ASHK kanë një rol të rëndësishëm në raportimin e transaksioneve të dyshimta. Profesioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme duhet të përcaktohet shprehimisht si një profesion i lirë, i pavarur, i vetërregulluar dhe i vetëdrejtuar. Këto parime duhet të pasqyrohen në nenin 2 (Qëllimi) të projektligjit. Ka jo pak vende të BE-së që nuk kanë rregullim apo licencim të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, pasi trajtohet si një profesion i lirë dhe i vetërregulluar nga sektori. | **REFUZUAR** | | | **Vlerësim i komenteve:**  Sa i takon njërit prej qëllimeve që kërkon të përmbushë ky projektligj që lidhet me parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit në këtë sektor, sqarojmë se duke marrë në konsideratë kuadrin ligjor ekzistues dhe rregullimet ligjore që imponohen, si pasojë e detyrimeve që Republika e Shqipërisë ka marrë përmes angazhimit politik të nivelit të lartë për të punuar me Task Forcën për Veprimin Financiar (FATF) (një organizatë ndërqeveritare e krijuar nën nismën e G7 për të zhvilluar politika për të luftuar pastrimin e parave, terrorizmin dhe për të financuar përhapjen e armëve të shkatërrimit në masë) dhe MONEYVAL (Komiteti i Ekspertëve për Vlerësimin e Masave kundër pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit) për të forcuar efektivitetin e regjimit të saj në luftën kundër pastrimit të parave, është shqyrtuar mundësia e rregullimit të situatës juridike lidhur me profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme.  Në Raportin MER 2018 *(Mutual Evaluation Report)* për Shqipërinë është përcaktuar se sektori i pasurive të patundshme vlerësohet se paraqet një rrezik shumë të lartë për pastrimin e parave. Niveli i lartë i ekonomisë informale, e kombinuar me përhapjen e lartë *cash* përbën rrezik për pastrim parash. Një gjë e tillë tashmë është pohuar edhe nga vetë agjentët e tregut, që tregojnë se ka një sërë elementësh të cilët nuk përputhen në logjikën e përgjithshme që ndjek tregu. Sipas tyre ka një rritje të çmimeve për metër katror të shtëpive në Tiranë, në nivele të tilla që nuk justifikohen vetëm nga taksat, teksa edhe kërkesa vijon të mbetet e lartë.  Rishikimi i FATF vlerësohet shumë i rëndësishëm dhe përfshirja e Shqipërisë në listën gri mund të ketë efekte negative në ekonominë dhe reputacionin e vendit, duke zvogëluar besueshmërinë e institucioneve të saj, për këtë arsye është vlerësuar të procedohet me nxjerrjen e ligjit për rregullimin e ushtrimit të aktivitetit të tyre. Kësisoj, kjo nismë sigurisht vjen edhe nga rëndësia e përmbushjes së Rekomandimeve të Komitetit të Ekspertëve të MONEYVAL lidhur me këtë fushë.  Në këtë drejtim, sqarojmë se referuar edhe mendimit të përcjellë nga DPPPP-ja dhe Ministria e Financave dhe Ekonomisë, përfshirja e këtyre parashikimeve vjen në kuadër të detyrimeve që duhet të përmbushë shteti shqiptar në kuadër të zbatimit të planit të veprimit të ICRG/FATF, rezultati imediat IO3.1iii, që thekson në mënyrë të veçantë kontrollin dhe parandalimin e përfshirjes të individëve apo subjekteve me precedentë penal si përfitues apo kontrollues të sektorit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, si dhe përafrimit me Direktivën 849/2015, të ndryshuar nga Direktiva nr. 843/2018 të Parlamentit Evropian dhe të Këshillit, mbi parandalimin e përdorimit të sistemit financiar për qëllime të pastrimit të parave ose financimit të terrorizmit.  Kjo është parashtruar edhe në relacionin shpjegues të projektligjit. |
| **Neni 3** Përkufizime  Në këtë ligj, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:  1. “**Ministri**” ose “**Ministria**”, ministri ose ministria përgjegjëse për drejtësinë.  2. “**Ndërmjetës i pasurive të paluajtshme**”, personi fizik i certifikuar nga ministria përgjegjëse për drejtësinë për të ndërmjetësuar përfundimin e një marrëveshjeje për realizimin e veprimit juridik të kalimit të pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to.  3. “**Pasuri e paluajtshme**” ose “**pasuri**”, çdo send i paluajtshëm, sipas kuptimit të Kodit Civil, si toka, burimet dhe rrjedhjet e ujërave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me tokën dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën.  4. “**Person i lidhur**”, rrethi i personave që kanë marrëdhënie me ndërmjetësin e pasurive të paluajtshme ose kandidatin për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, i përbërë nga bashkëshorti, bashkëjetuesi, prindërit, fëmijët dhe çdo person tjetër të përmendur në çertifikatën familjare të lëshuar nga zyra e gjendjes civile, si dhe çdo person fizik ose juridik, që duket se ka ose ka pasur lidhje interesi që rrjedh nga një interes pasuror ose çdo marrëdhënie tjetër biznesi.  5. “**Regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme**”, regjistri i të dhënave për zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme dhe ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme administruar në përputhje me këtë ligj, në të cilin regjistrohen të dhënat lidhur me marrjen dhe heqjen e çertifikatës së ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, përmbushjen e detyrimeve ligjore, si dhe ecurinë disiplinore të tyre.  6. “**Veprime juridike me pasuritë e paluajtshme**”, çdo lloj veprimi juridik që ka si objekt kalimin e së drejtës së pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to dhe përfshin veçanërisht lidhjen e një kontrate shitjeje, shkëmbimi, qiraje ose enfiteoze. | | Koment NAREA:  Në projektakt është refuzuar ndarja e figurave profesionale të “agjentit” me “brokerin”. Siç është argumentuar edhe në komentet e dërguara në Ministrinë e Drejtësisë, këto figura profesionale janë produkt historik i zhvillimit të tregut të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, të njohura edhe në vendet e zhvilluara. Këto dy figura profesionale janë të njohura në sektorin e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme dhe të përcaktuara edhe në legjislacionin e vendeve të zhvilluara si SHBA, etj. Në relacion argumentohet refuzimi i kërkesës së NAREA me cënimin e konkurrencës së lirë dhe të ndershme. Nuk ndodhemi në kushtet e cënimit të konkurrencës së lirë e të ndershme, por të ndarjes së profesionit në dy figura të ndryshme profesionale që kanë role dhe organizim të ndryshëm. Agjentit nuk i pengohet të organizojë aktivitetin e tij dhe të licencohet si broker, me plotësimin e kushteve dhe të kërkesave që do të vendosen me ligj dhe me aktet nënligjore e rregullatore të fushës. Gjithashtu, licencimi apo certifikimi i agjentëve dhe i brokerave duhet të jetë si person fizik dhe juridik (zyra ndërmjetësimi), duke ndryshuar nenin 3 të projektligjit, i cili e kufizon licencimin vetëm tek personat fizikë. | **REFUZUAR** | | | **Vlerësim i komentit:**  Në vijim edhe të argumenteve të dhëna edhe më parë mbi këtë sugjerim, ritheksojmë se ky koment nuk mund të merret në konsideratë në funksion të garantimit të konkurrencës së lirë dhe të ndershme dhe dhënies mundësi të gjithë subjekteve për të qenë në kushte të barabarta për ushtrimin e këtij profesioni, duke mos ndaluar askënd ligjërisht për të ushtruar profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në rast se përmbush kriteret ligjore.  Pikërisht, për shkak të mungesës së kuadrit ligjor që rregullon profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, informaliteti në sektorin e pasurive të paluajtshme ka qenë i lartë dhe është shoqëruar me problematika nga më të ndryshmet në praktikë, që lidhen edhe me konkurrencën e pandershme apo ofrimin e shërbimeve joprofesionale dhe cilësore nga agjentët që kanë operuar në treg deri më sot.  Sikurse çdo profesion tjetër edhe ai i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme duhet t`i përgjigjet nevojave që shoqëria ka në një moment të caktuar të zhvillimit të saj. Kjo kërkon që nga njëra anë, profesionistët të zotërojnë njohuri dhe aftësi profesionale të vërtetuara, të mbajnë qëndrime dhe të manifestojnë etikë e sjellje profesionale dhe nga ana tjetër, profesioni të jetë i rregulluar, pasi vetëm në këtë mënyrë shoqëria dhe publiku i gjerë do të garantohen se anëtarët e këtij profesioni do të prodhojnë rezultate të besueshme e të dobishme, duke rritur besimin e tyre në profesionalizmin dhe ushtrimin me integritet të kësaj veprimtarie nga subjektet respektive. |
| **Neni 5**  **Ushtrimi i profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme**  1. Profesioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme mund të kryhet vetëm nga personi që është çertifikuar për kryerjen e kësaj veprimtarie, në përputhje me kriteret e parashikuara në këtë ligj.  2. Çdo person tjetër që nuk është certifikuar për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nuk lejohet të ndërmjetësojë kryerjen e veprimeve juridike për kalimin e pasurive të paluajtshme ose të të drejtave reale mbi to, pavarësisht formës ose mjetit që përdoret për ndërmjetësimin. | | Koment NAREA:  Neni 5 – Ushtrimi i profesionit të NDËRMJETËSIT të Pasurive të Paluajtshme, në këtë drejtim, duhet bërë dallim mes agjentëve dhe brokerave ku vetëm këta të fundit mund të licencohen edhe si persona juridikë. Nuk shikojmë arsye kufizimi të licencimit vetëm tek personat fizikë, duke pasur parasysh funksionimin e tregut dhe agjencitë që operojnë në të si persona juridikë. Në rastin e zyrave të ndërmjetësimit, të parashikohet si kriter licencimi i tyre pasja e një te punësuari te licencuar si broker (ndërmjetës). Propozojmë të shtohet pika 3 me formulim: NDËRMJETËSI i pasurive të Paluajtshme, gjatë ushtrimit të profesionit të tij dhe veçanërisht gjatë komunikimeve në largësi duhet të jetë i identifikueshëm, lehtësisht i dallueshëm dhe i përcaktuar. Në veçanti gjatë komunikimit online ose reklamimit të pasurive të paluajtshme të trajtuara nga ai dhe i kushteve të pagesave të lidhura me transaksione të mundshme. | **PRANUAR PJESËRISHT** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i përket komentit mbi përcaktimin e kritereve të ndryshme ligjore për certifikimin e ndërmjetësve si agjentë dhe broker, vlerësojmë se ky sugjerim nuk mund të merret në konsideratë referuar argumentimit të bërë në sugjerimet për nenin 3.  Sa i takon sugjerimit për saktësimin e elementeve që duhet të jenë të identifikuar gjatë kryerjes së veprimtarisë së ndërmjetësimit në distancë dhe me mjete të komunikimit elektronik, ky sugjerim është pranuar dhe reflektuar në nenin 5 të projektligjit, me këtë përmbajtje:  **Neni 5**  **Ushtrimi i profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme**  1. Profesioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme mund të ushtrohet vetëm nga personi që është certifikuar për kryerjen e kësaj veprimtarie dhe është i regjistruar në regjistrin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, në përputhje me kushtet dhe kriteret e parashikuara në këtë ligj.  2. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme mund të ushtrojë veprimtarinë e tij edhe nëpërmjet mjeteve elektronike ose në distancë. Në çdo rast, kur veprimtaria ushtrohet nëpërmjet mjeteve elektronike ose në distancë, ndërmjetësi është i detyruar të njoftojë identitetin e tij, numrin e certifikatës si dhe numrin unik të identifikimit të subjektit.  2. Çdo person tjetër që nuk është certifikuar për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nuk lejohet të ndërmjetësojë kryerjen e veprimeve juridike për kalimin e pasurive të paluajtshme ose të të drejtave reale mbi to, pavarësisht formës ose mjetit që përdoret për ndërmjetësimin. |
| **Neni 6**  **Kodi i Etikës Profesionale**   1. Kodi i Etikës Profesionale përcakton standardet për respektimin dhe zbatimin e rregullave të etikës profesionale të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, të drejtat dhe detyrat në marrëdhënie me klientët, ndërmjetësit e tjerë dhe institucionet shtetërore. 2. Kodi përcakton rregulla të hollësishme mbi të drejtat dhe përgjegjësitë profesionale të detyrueshme për zbatim në ushtrimin e veprimtarisë ndërmjetësuese. 3. Kodi miratohet me urdhër të ministrit. | | Koment NAREA:  Neni 6 – Kodi i Etikës Profesionale, në tërësinë e vet kërkohet që të hartohet nga nëpunësit e administratës, ndërkohë duke qenë një udhëzues profesional ne kërkojmë që ky Kod duhet të hartohet nga Profesionistët e fushës së ndërmjetësimit, tashmë me 30 vite eksperiencë, duke siguruar një pjesëmarrje të gjerë të aktorëve të këtij sektori, duke përfituar nga dija dhe ekspertiza e tyre si dhe nga praktikat më të mira në vendet e zhvilluara dhe Kodeve të tyre. | **PRANUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon komentit mbi përfshirjen e profesionistëve të fushës së ndërmjetësimit, duke siguruar një pjesëmarrje të gjerë të aktorëve të këtij sektori, në procesin e hartimit të Kodit të Etikës Profesionale, ky sugjerim është pranuar dhe reflektuar në nenin 6 të projektligjit, me këtë përmbajtje:  **Neni 6**  **Kodi i Etikës Profesionale**   1. Kodi i Etikës Profesionale përcakton standardet për respektimin dhe zbatimin e rregullave të etikës profesionale të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, të drejtat dhe detyrat në marrëdhënie me klientët, ndërmjetësit e tjerë dhe institucionet shtetërore. 2. Kodi përcakton rregulla të hollësishme mbi të drejtat dhe përgjegjësitë profesionale të detyrueshme për zbatim në ushtrimin e veprimtarisë ndërmjetësuese. 3. Kodi miratohet me urdhër të ministrit, pas marrjes së mendimit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme ose shoqatave profesionale të tyre. |
| **Neni 7**  **Organi certifikues**   1. Ministri është autoriteti shtetëror përgjegjës, i cili u jep certifikatën individuale për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme personave fizikë që kërkojnë të ushtrojnë veprimtarinë e tyre si ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, në përputhje me rregullat dhe procedurat e parashikuara në këtë ligj.   2. Ministri jep certifikatën, brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga dorëzimi i kërkesës për pajisjen me certifikatën e ushtrimit të profesionit, çdo personi fizik që përmbush kriteret e nenit 8 të këtij ligji, për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, pas marrjes së certifikatës dhe përpara fillimit të veprimtarisë, regjistrohet në organet tatimore, në përputhje me aktet ligjore në fuqi. | | Koment NAREA:  Neni 7 - Organi Certifikues, kërkohet që të qartësohet dhe specifikohet në ligj që Institucioni i Ministrit, Ministria e Drejtësisë apo ndonjë Institucion / Agjenci Shtetërore tjetër, nuk mund dhe nuk do të kufizojë numrin e Licencave / Certifikatave të emetuara dhe aktive në treg. Kjo do të shmangte kufizimin në të ardhmen nëpërmjet Aktive Normative, Urdhëresave dhe do të ndihmonte hyrjet e reja në çdo moment dhe zhvillimin e konkurrencës. Gjithashtu, Nuk është marrë parasysh komenti dhe rekomandimi për ngritjen e Dhomës Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, vetërregullimi profesional, i lirë dhe i pavarur i sektorit dhe certifikimi apo licencimi nga organet e vetërregulluara. Kushtet e licencimit dhe provimi i kualifikimit duhet të ndryshohen dhe të diversifikohen për agjentët dhe brokerat. Për këtë qëllim, duhet të ndryshohen nenet e projektligjit, duke përcaktuar kritere të ndryshme licencimi për këto dy figura profesionale. | **REFUZUAR** | | | Sa i takon komentit mbi qartësimin në ligj që nuk do të kufizohet numri i licencave aktive në treg, vlerësojmë se ky sugjerim nuk mund të merret në konsideratë pasi në përmbajtjen e projektligjit nuk ka asnjë dispozitë e cila mund të cënojë pozitën aktuale të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme që ushtrojnë aktualisht veprimtarinë, për sa kohë plotësojnë kriteret e përcaktuara në dispozitat kalimtare të projektligjit. |
| **Neni 8**  **Kriteret për certifikimin si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme**   1. Personi që kërkon të certifikohet si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme duhet të përmbushë kriteret e mëposhtme:   a) Të ketë zotësi të plotë juridike për të vepruar;  b) Të ketë përfunduar arsimin e mesëm të lartë, sipas legjislacionit në fuqi për sistemin arsimor parauniversitar në Republikën e Shqipërisë;  c) Të mos jetë i dyshuar, nën hetim apo gjykim për veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë;  ç) Të mos jetë dënuar me vendim gjyqësor të formës së prerë për një vepër penale të kryer me dashje, për të cilën nuk është rehabilituar;  d) Të mos jetë shkarkuar nga ushtrimi i detyrës ose funksionit publik, për arsye të integritetit etik, me vendim të organit kompetent, që ka marrë formë të prerë, me përjashtim të rasteve kur masa disiplinore është shuar sipas legjislacionit të posaçëm;  dh) Të ketë përfunduar programin e detyrueshëm të trajnimit për kandidatët për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme.   1. Shtetasi i huaj, përveç kritereve të parashikuara në pikën 1, të këtij neni, duhet të provojë që zotëron gjuhën shqipe me anë të paraqitjes së një dokumenti të lëshuar nga autoritetet kompetente, sipas legjislacionit në fuqi. 2. Kandidatit për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme mund t’i refuzohet e drejta e marrjes së certifikatës në rast se personat e lidhur me të janë të dyshuar, nën hetim apo gjykim për veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë. 3. E drejta e marrjes së certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë pezullohet deri në marrjen e vendimit formë të prerë të gjykatës, nëse shtetasi në kohën e paraqitjes së kërkesës për t’u pajisur me certifikatën e ushtrimit të profesionit është i dyshuar, nën hetim apo në gjykim për një nga veprat penale të pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë. 4. Kandidatët paraqesin çdo dokumentacion të nevojshëm që vërteton përmbushjen e kritereve të parashikuara në pikat 1, 2 dhe 3 të këtij neni. Nëse dokumentacioni i paraqitur nuk vërteton plotësisht përmbushjen e kritereve, nuk është i plotë, i saktë, ose ka dyshime të arsyeshme për vërtetësinë e tij, ministria mund të kërkojë informacion ose dokumentacion shtesë nga çdo organ publik.   6. Rregulla të hollësishme mbi paraqitjen dhe trajtimin e shprehjeve të interesit, si dhe verifikimin e plotësimit të kritereve ligjore përcaktohen me urdhër të ministrit. | | Koment NAREA:  Neni 8 - Kriteret e Certifikimit si NDËRMJETËS i pasurive të paluajtshme, pika 1 germa “ç” të shtohet dhe vepra penale të lidhura me “Mashtrimin” . | **PRANUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon komentit mbi përfshirjen e veprës penale të mashtrimit në shkronjën “ç”, të pikës 1, të nenit 8 të projektligjit, vlerësojmë se kjo vepër penale përfshihet në përcaktimin aktual të kësaj dispozite, si një vepër penale e kryer me dashje. |
| **Neni 9**  **Programi i detyrueshëm i trajnimit**   1. Programi i detyrueshëm i trajnimit për kandidatët për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme zhvillohet për një kohëzgjatje prej jo më pak se 180 orë dhe ka si qëllim aftësimin e tyre me njohuritë e duhura profesionale për ushtrimin e veprimtarisë dhe veçanërisht për të raportuar transaksionet e dyshimta me pasuritë e paluajtshme, të cilat mund të kenë si qëllim realizimin e pastrimit të parave ose financimin e terrorizmit, sipas legjislacionit përkatës. 2. Programi i detyrueshëm i trajnimit realizohet nga Shkolla Shqiptare e Administratës Publike. Programi i detyrueshëm i trajnimit mund të realizohet edhe nga institucione të arsimit të lartë të akredituara sipas ligjit, apo nga shoqatat profesionale të ndërmjetësve të pasurive të palujtshme, pas miratimit nga ministri. 3. Pas përfundimit të programit të detyrueshëm të trajnimit, kandidati për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme pajiset me certifikatën për përfundimin e tij.   4. Përmbajtja dhe organizimi i programit të detyrueshëm të trajnimit, pjesëmarrja në trajnim, kohëzgjatja, mënyra e zhvillimit dhe kontrollit të njohurive, si dhe tarifat e trajnimit përcaktohen në rregulloren e programit të detyrueshëm të trajnimit, e cila miratohet me urdhër të ministrit. | | Koment NAREA:  Neni 9 – Programi Detyrueshëm i Trajnimit, ne ndajmë qëndrimin që 180 Orë Trajnim janë shumë, sidomos të përcaktuara apriori si të detyrueshme me ligj. Ne kërkojmë që trajnimi të ketë më tepër përmbajtje Profesionale për NDËRMJETËSIMIN, për formimin profesional të NDËRMJETËSIT, të përcaktuara qartë në raporte dominuese ndaj informacionit për Drejtorinë e Parandalimit të Pastrimit të Parave dhe Financimit të Terrorizmit (të cilin sot e absorbojnë për 16 orë). Mbështetur mbi ekspertizën 30 vjeçare, besojmë se Hartimi i Programit, ashtu si dhe vetë Trajnimi, duhet të kryhet nga Shoqatat e NDËRMJETESVE. Njëkohësisht, duhet të përcaktohet me ligj shpeshtësia e Ofrimit dhe Kryerjes së Trajnimit të Detyrueshëm, duke shmangur që në këtë moment në ligj ngritjen e ndonjë barriere në të ardhmen për hyrjet e reja në sektor dhe ndalimin e konkurrencës së drejtë. Gjithashtu, në projektligj duhet të përcaktohen procedurat dhe kriteret për t’u certifikuar si Trajnues. | **PRANUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon sugjerimit mbi uljen e numrit të orëve të detyrueshme të trajnimit të detyrueshëm, vlerësojmë që ky sugjerim të merret në konsideratë dhe është reflektuar në nenin 9 të projektligjit, me këtë përmbajtje:  **Neni 9**  **Programi i detyrueshëm i trajnimit**   1. Programi i detyrueshëm i trajnimit për kandidatët për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme zhvillohet për një kohëzgjatje prej jo më pak se 60 orë dhe ka si qëllim aftësimin e tyre me njohuritë e duhura profesionale për ushtrimin e veprimtarisë dhe veçanërisht për të raportuar transaksionet e dyshimta me pasuritë e paluajtshme, të cilat mund të kenë si qëllim realizimin e pastrimit të parave ose financimin e terrorizmit, sipas legjislacionit përkatës. 2. Programi i detyrueshëm i trajnimit realizohet nga Shkolla Shqiptare e Administratës Publike, nga institucione të arsimit të lartë të akredituara sipas ligjit, apo nga shoqatat profesionale të ndërmjetësve të pasurive të palujtshme, pas miratimit nga ministri. 3. Pas përfundimit të programit të detyrueshëm të trajnimit, kandidati për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme pajiset me certifikatën për përfundimin e tij.   4. Përmbajtja dhe organizimi i programit të detyrueshëm të trajnimit, pjesëmarrja në trajnim, kohëzgjatja, mënyra e zhvillimit dhe kontrollit të njohurive, si dhe tarifat e trajnimit përcaktohen në rregulloren e programit të detyrueshëm të trajnimit, e cila miratohet me urdhër të ministrit. |
| **Neni 11**  **Ndërmjetësi i huaj i pasurive të paluajtshme**   1. Profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë ka të drejtë ta ushtrojë edhe çdo shtetas shqiptar ose i huaj, që është pajisur me licencën e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në një shtet anëtar të Bashkimit Evropian, sipas rregullave të atij shteti anëtar dhe ka nënshkruar një kontratë bashkëpunimi me një zyrë të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë.   2. Ndërmjetësi i huaj i pasurive të paluajtshme, i cili ushtron rregullisht profesionin në territorin e Republikën e Shqipërisë për jo më pak se 6 muaj, pranë një zyre të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, në përputhje me pikën 1, të këtij neni, mund të kërkojë pranë ministrit të drejtën për të ushtruar në mënyrë të pavarur profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë.  3. Ministri, pasi vërteton përmbushjen e kritereve të parashikuara nga shkronjat “a”, “b”, “c”, “ç” dhe “d” të pikës 1, si dhe pikat 2 dhe 3, të nenit 8, të këtij ligji, vendos regjistrimin e ndërmjetësit në regjistrin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.  4. Rregullat e hollësishme për njohjen e të drejtës së ushtrimit të profesionit në mënyrë të pavarur nga ndërmjetësi i huaj i pasurive të paluajtshme, si dhe të bashkëpunimit të tij me zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, sipas këtij neni, përcaktohen me udhëzim të ministrit. | | Koment NAREA:  Neni 11 – Ndërmjetësimi i huaj i pasurive të paluajtshme Projektligji të ndryshohet duke parashikuar një procedurë njehsimi të licencës së agjentit dhe të brokerit të huaj të pasurive të paluajtshme. Dhoma Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të përcaktojë në rregulloret e saj kriteret dhe procedura që do të ndiqet për kualifikimin dhe licencimin e agjentit/brokerit të huaj, duke përjashtuar rolin normues të Ministrit në këtë drejtim. Ndryshimet do të prekin nenin 11 të projektligjit, si edhe nenet e tjera që trajtojnë procesin e licencimit dhe të kualifikimit. | **PRANUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon këtij komenti, vlerësojmë se kjo çështje është aktualisht e rregulluar në pikën 4 të nenit 11 të projektligjit, duke përcaktuar se rregullat e hollësishme për njohjen e të drejtës së ushtrimit të profesionit në mënyrë të pavarur nga ndërmjetësi i huaj i pasurive të paluajtshme, si dhe të bashkëpunimit të tij me zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, përcaktohen me udhëzim të ministrit. Për këtë qëllim, do të miratohet udhëzimi i ministrit të Drejtësisë. |
| **Neni 12**  **Regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme**   1. Ministria administron Regjistrin e të Dhënave për Zyrat e Ndërmjetësimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Ndërmjetësit e Pasurive të Paluajtshme. 2. Regjistri sipas pikës 1, të këtij neni, ruhet, mirëmbahet dhe përditësohet në format të integruar manual dhe elektronik nga strukturat përgjegjëse të ministrisë.   3. Ruajtja dhe përpunimi i të dhënave personale të regjistruara në regjistër bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi për mbrojtjen e të dhënave personale.  4. Strukturat përgjegjëse të ministrisë përditësojnë dhe kontrollojnë regjistrin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme me “listën e personave të shpallur”, sipas legjislacionit në fuqi për masat kundër financimit të terrorizmit. Në ato raste kur konstatohet se një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme ose personat e lidhur me të rezultojnë në listën e personave të shpallur, struktura përgjegjëse e ministrisë njofton autoritetin kompetent shtetëror për marrjen e masave në përputhje me legjislacionin në fuqi për masat kundër financimit të terrorizmit. Në këtë rast, ministri, me urdhër, vendos heqjen e certifikatës së ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe çregjistrimin nga regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, sipas përcaktimeve të këtij ligji.  5. Rregullat e hollësishme për të dhënat që përmban regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, formatin e tij, mënyra e mbajtjes, të dhënat që mund të bëhen publike si dhe rregullat për përditësimin e tyre përcaktohen me urdhër të ministrit. | | Koment NAREA:  Neni 12 - Regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, Pika 1, propozojmë që ky regjistër të jetë pjesërisht publik. Të dhënat që lidhen me identitetin, vendin e ushtrimit të aktivitetit, datën e marrjes së licencës dhe adresa e selisë të jenë publike. Renditja mund të kryhet ose në bazë të numrit të licencës ose në rend alfabetik. | **PRANUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon sugjerimit për publikimin e të dhënave nga Regjistri i të Dhënave për Zyrat e Ndërmjetësimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Ndërmjetësit e Pasurive të Paluajtshme, vlerësojmë se projektligji e rregullon këtë çështje në pikën 5 të nenit 12 ku përcaktohet se rregullat e hollësishme për të dhënat që përmban regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, formatin e tij, mënyra e mbajtjes, të dhënat që mund të bëhen publike si dhe rregullat për përditësimin e tyre përcaktohen me urdhër të ministrit. |
| **Neni 14**  **Kushtet thelbësore të kontratës së ndërmjetësimit**   1. Kontrata e ndërmjetësimit duhet të përmbajë kushtet sipas të cilave realizohet ndërmjetësimi, në veçanti:   a) Objektin e kontratës së ndërmjetësimit;  b) Të drejtat dhe detyrimet e palëve;  c) Tarifën e ndërmjetësimit si dhe rregullat për kryerjen e saj;  ç) Veprimet përgatitore për përfundimin e veprimit juridik për të cilin është lidhur kontrata e ndërmjetësimit;  d) Llojin, ndarjen dhe vlerën e shpenzimeve që mund të ketë ndërmjetësi nëse, në marrëveshje me klientin, do të kryejë edhe veprime të tjera të lidhura me veprimin juridik.  2. Ndërmjetësi është i detyruar të publikojë kushtet e përgjithshme, si dhe tarifat që zbatohen nga ndërmjetësi në një vend të dukshëm dhe të lexueshëm për klientin. | | Koment NAREA:  Neni 14 - Kushtet thelbësore të kontratës së ndërmjetësimit, Pika 1, të shtohet një gërmë e cila specifikon të dhënat personale të palëve. Njëkohësisht propozohet të shtohet një dispozitë në ligj që parashikon se kontrata e ndërmjetësimit është titull ekzekutiv, referuar tarifës së ndërmjetësimit. Një rregullim analog gjendet në ligjin nr. 55/2018 “Për profesionin e avokatit në Republikën e Shqipërisë”, neni 16/1/a. Kjo shmang abuzimet dhe mos pagesat e tarifës së ndërmjetësimit nga klientët, të cilat janë të shumta në sektorin e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme. | **PRANOHET PJESËRISHT** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon sugjerimit për përfshirjen e të dhënave të identitetit të palëve si kusht thelbësor në kontratën e ndërmjetësimit, ky sugjerim është pranuar dhe reflektuar në shkronjën “a”, të pikës 1, të nenit 14 të projektligjit.  Sa i takon sugjerimit se kontrata e ndërmjetësimit të përbëjë titull ekzekutiv, vlerësojmë se ky koment nuk mund të merret në konsideratë, pasi në përputhje edhe me Vendimin Unifikues nr.980, datë 29.09.2000 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, që një akt i nxjerrë nga një organ kompetent shtetëror, apo i përgatitur e i vërtetuar nga një nëpunës publik, në kushtet e parashikuara në mënyrë eksplicite në ligj, të jetë titull ekzekutiv, duhet të përmbajë një detyrim të njohur e të përcaktuar saktë, të kërkueshëm, që nuk lidhet me plotësimin e afateve të caktuara, dhe, mbi të gjitha, të pakushtëzuar nga rrethana të tjera apo nga detyrime të tjera të ndërsjella. |
| **Neni 19**  **Detyrimet e ndërmjetësit**  Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, gjatë ushtrimit të veprimtarisë, kryen detyrat e mëposhtme:  a) Kryen veprime që kanë si qëllim që të gjejnë dhe të lidhin klientin me palën tjetër të transaksionit juridik eventual, me qëllim kalimin e pronësisë ose të të drejtave reale mbi pasuritë e paluajtshme për të cilat është lidhur kontrata e ndërmjetësimit;  b) kryen shërbimin e ndërmjetësimit në çdo rast mbi bazën e një marrëveshjeje me shkrim të lidhur ndërmjet tij dhe klientit, në përputhje me dispozitat e këtij ligji;  c) Verifikon dokumente që vërtetojnë pronësinë ose të drejta të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi;  ç) Mban të dhëna mbi pasuritë e paluajtshme për të cilat ai ndërmjetëson. Këto të dhëna ruhen nga ndëmjetësi për një periudhë 10 (dhjetë) vjeçare;  d) Informon klientin për të gjitha rrethanat që lidhen me veprimin juridik për të cilin po realizohet ndërmjetësimi, si dhe e këshillon për pasojat juridike që rrjedhin nga veprimet procedurale, me qëllim që të mos dëmtohen interesat e tij;  dh) Ruan sekretin profesional dhe nuk zbulon të dhëna, që i ka mësuar gjatë veprimtarisë së tij profesionale ose nga dokumentet që i janë vënë në dispozicion nga klienti, përveç kur dhënia e këtij informacioni është detyrim ligjor;  e) Raporton çdo dyshim që ka për rastet kur e di apo dyshon se po kryhet, është kryer, apo tentohet të kryhet, pastrimi i produkteve të veprës penale apo financimi i terrorizmit si dhe çdo rast tjetër për të cilin ka detyrimin për të raportuar, në përputhje me legjislacionin në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit;  ë) Vepron me profesionalizëm, besnikëri, ndershmëri dhe dinjitet, si dhe udhëhiqet nga interesat e klientit, në respekt të legjislacionit në fuqi;  f) Detyrohet të kthejë çdo dokumentacion origjinal të siguruar nga klienti me përfundimin e marrëveshjes ndërmjet tij dhe klientit;  g) Përmbush në mënyrë të rregullt detyrimet tatimore dhe çdo detyrim tjetër;  gj) Çdo detyrë tjetër, sipas parashikimeve të këtij ligji dhe marrëveshjes me shkrim të lidhur me klientin. | | Koment NAREA:  Neni 19 – Detyrimet e Ndërmjetësit, pika c), sanksionon se NDËRMJETËSI ka për detyrë të “Verifikojë” dokumentacionin e lidhur me pronën që trajton, ndërkohë që nuk ka akses të lirë në burimin e informacionit për pronat, si për shembull ASHK. Ndajmë qëndrimin se performanca e tregut dhe volumi i pronave që trajton një NDËRMJETËS, nuk duhet dhe nuk mund të pengohet apo ndikohet negativisht nga shpejtësia e përpunimit dhe gjenerimit të informacionit të kërkuar nga ASHK. Me synimin e mirëfunksionimit të sektorit dhe të përmbushjes së qëllimit të ligjit dhe përgjegjësive që rrjedhin nga implementimi i duhur, kërkojmë që të mos ngarkohemi me këtë përgjegjësi, por të inkurajohet “Verifikimi” dhe të lihet si e drejtë dhe në gjykimin e NDËRMJETËSIT që të “verifikoj” aspekte dhe dokumentacion në lidhje me pronën në trajtim, nëpërmjet aksesit, sipas kuadrit rregullator, në bazën e të dhënave të ASHK. Projektligji duhet të përcaktojë të drejtën e agjentit/brokerit të ketë akses të drejtpërdrejtë dhe të marrë informacion nga ASHK për pasuritë e paluajtshme që janë objekt i marrëveshjes së ndërmjetësimit. Ky akses është i nevojshëm duke pasur parasysh në praktikë problematikat që vërehen në rastet e pronave me transkriptime bllokuese, etj. që pengojnë kalimin e pronësisë apo problematika të tjera që pengojnë punën e agjentit/brokerit. Gjithashtu, aksesi dhe informimi mbi dokumentacionin e pasurive të paluajtshme është i nevojshëm për të verifikuar dhe inspektuar dokumentet e pronësisë apo të drejta të tjera reale. Nga ana tjetër, kostoja për aplikimet pranë ASHK për verifikimin e pronësisë dhe të drejtave reale mbi pronat do të ishte shumë e lartë, por edhe tërësisht e pa nevojshme për agjentin/brokerin. Për këto arsye propozojmë që të lejohet akses me portale apo aplikacione të ngjashme me ato të përdorura nga noterët apo përmbaruesit gjyqësorë. Në të njëjtin Nen, propozojmë që pika “ç” të zvogëlohet në 5 vite nga 10 vite meqenëse 10 vite konsiderohet e tepërt dhe e panevojshme. | **PRANUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon sugjerimit për rishikimin e detyrimit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme për të verifikuar gjendjen juridike të pronës dhe dhënien e aksesit në bazën e të dhënave të ASHK-së, ky sugjerim është pranuar dhe reflektuar në shkronjën “c”, të nenit 19 të projektligjit.  Sa i takon sugjerimit për zvogëlimin e periudhës së caktuar për ruajtjen e dokumenteve nga ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme, nga 10 vite në 5 vite, ky sugjerim është pranuar dhe dispozita është ndryshuar duke patur në konsideratë legjislacionin në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit.  Ndryshimet janë reflektuar në nenin 19:  **Neni 19**  **Detyrimet e ndërmjetësit**  Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, gjatë ushtrimit të veprimtarisë, kryen detyrat e mëposhtme:  a) Kryen veprime që kanë si qëllim që të gjejnë dhe të lidhin klientin me palën tjetër të veprimit juridik eventual, me qëllim kalimin e pronësisë ose të të drejtave reale mbi pasuritë e paluajtshme për të cilat është lidhur kontrata e ndërmjetësimit;  b) kryen shërbimin e ndërmjetësimit në çdo rast mbi bazën e një marrëveshjeje me shkrim të lidhur ndërmjet tij dhe klientit, në përputhje me dispozitat e këtij ligji;  c) sigurohet që, përpara lidhjes së kontratës së ndërmjetësimit, pala ka të drejtën për të disponuar lirisht mbi pronën ose të drejtat e tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi;  ç) Mban të dhëna mbi pasuritë e paluajtshme për të cilat ai ndërmjetëson. Këto të dhëna ruhen nga ndëmjetësi në përputhje me legjislacionin në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit.  d) Informon klientin për të gjitha rrethanat që lidhen me veprimin juridik për të cilin po realizohet ndërmjetësimi, si dhe e këshillon për pasojat juridike që rrjedhin nga veprimet procedurale, me qëllim që të mos dëmtohen interesat e tij;  dh) Ruan sekretin profesional dhe nuk zbulon të dhëna, që i ka mësuar gjatë veprimtarisë së tij profesionale ose nga dokumentet që i janë vënë në dispozicion nga klienti, përveç kur dhënia e këtij informacioni është detyrim ligjor;  e) Raporton çdo dyshim që ka për rastet kur e di apo dyshon se po kryhet, është kryer, apo tentohet të kryhet, pastrimi i produkteve të veprës penale apo financimi i terrorizmit si dhe çdo rast tjetër për të cilin ka detyrimin për të raportuar, në përputhje me legjislacionin në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit;  ë) Vepron me profesionalizëm, besnikëri, ndershmëri dhe dinjitet, si dhe udhëhiqet nga interesat e klientit, në respekt të legjislacionit në fuqi;  f) Detyrohet të kthejë çdo dokumentacion origjinal të siguruar nga klienti me përfundimin e marrëveshjes ndërmjet tij dhe klientit;  g) Përmbush në mënyrë të rregullt detyrimet tatimore dhe çdo detyrim tjetër;  gj) Çdo detyrë tjetër, sipas parashikimeve të këtij ligji dhe marrëveshjes me shkrim të lidhur me klientin. |
| **Neni 21**  **Mbikëqyrja e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme**  1. Ministri kryen mbikëqyrjen e veprimtarisë së përgjithshme të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, në përputhje me rregullat e parashikuara në këtë ligj.   1. Mbikëqyrja e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme realizohet nga struktura përgjegjëse e ministrisë, nëpërmjet kontrolleve periodike ose mbi bazën e ankesave të paraqitura. 2. Ministri kryen inspektime të rregullta në vend për të gjithë aktet si dhe çdo dokumentacion tjetër të veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme. 3. Ministri urdhëron inspektime të posaçme, në rastet kur e sheh të nevojshme. 4. Ministri mbikëqyr veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në lidhje me zbatimin e ligjit, standardet e sjelljes profesionale, veçanërisht zbatimin e legjislacionit për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit, duke u bazuar edhe në metodologjinë e identifikimit dhe vlerësimin e rrezikut të pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit. 5. Standardet dhe metodologjia e inspektimit të veprimtarisë së ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme miratohen me urdhër të ministrit.      1. Në rast se ekziston një dyshim i arsyeshëm, informacion ose e dhënë që lidhet me shkeljen e legjislacionit në fuqi për luftën kundër pastrimit të parave ose financimin e terrorizmit, ministri i raporton menjëherë autoritetit përgjegjës, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit. Në këtë rast, Ministri dhe Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit të Pastrimit të Parave mund të urdhërojnë kryerjen e inspektimeve të përbashkëta. 2. Në rast se personat e lidhur me ndërmjetësin e pasurive të paluajtshme janë të dyshuar, nën hetim apo gjykim për veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë, Ministri i Drejtësisë urdhëron inspektime të rregullta në vend për të gjitha aktet si dhe çdo dokumentacion tjetër të veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme jo më pak se dy herë në vit. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme i nënshtrohet inspektimit sipas kësaj pike, deri në 2 vjet nga data e vendimit gjyqësor të formës së prerë që ka vendosur çështjen ndaj personit të lidhur. | | Koment NAREA:  Neni 21 - Mbikëqyrja e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, pika 6, Standardet dhe Metodologjia e Inspektimeve, duhet të jenë të qarta, transparente dhe të unifikuara sipas një kuadri ligjor. Kjo do të shmangte krijimin e hapësirave për abuzime nga aktorët e përfshirë në proces. | **PRANUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon sugjerimit se metodologjia për inspektimin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme duhet të jetë e qartë dhe transparente, vlerësojmë se kjo çështje do të mbahet në konsideratë në miratimin e urdhrit të ministrit. |
| **Neni 22**  **Shkeljet dhe masat disiplinore**  1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme kryen shkelje disiplinore në rastet kur:  a) vepron në kundërshtim me legjislacionin në fuqi;  b) kryen veprime ose mosveprime që përbëjnë shërbime të papërshtatshme profesionale, të cilat janë në kundërshtim me legjislacionin në fuqi ose Kodin e Etikës Profesionale.  2. Shkelje disiplinore janë edhe veprimet ose mosveprimet që përbëjnë vepër penale, pavarësisht faktit nëse ndjekja penale nuk ёshtë filluar ose nuk mund të vazhdojë, ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme është rehabilituar ose ka përfituar nga falja apo amnistia, me kushtin që të mos kenë kaluar më shumë se 5 (pesë) vjet nga momenti i shkeljes.  3. Për shkelje të dispozitave që rregullojnë ushtrimin e profesionit dhe veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme jepen masat disiplinore, si më poshtë vijon:  a) Paralajmërim me shkrim;  b) Vërejtje me paralajmërim për heqjen e certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme;  c) Gjobë në masën 50 000 (pesëdhjetë mijë) lekë deri në 500 000 (pesëqind mijë) lekë;  ç) Urdhër ndërmjetësit për të kryer trajnim shtesë, përfshirë trajnim në etikë profesionale dhe/ose trajnim në fushën e parandalimit të pastrimit të parave;  d) Pezullim nga detyra për një periudhë nga një deri në pesë vjet;  dh) Heqje përfundimtare e certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe çregjistrim nga regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.  4. Masa disiplinore e dhënë ndaj ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme jepet në proporcion me shkeljen dhe bazohet në kriteret e mëposhtme:  a) Shkallën e pakujdesisë;  b) Shpeshtësinë e kryerjes së shkeljes;  c) Rrethanat e kryerjes së shkeljes, mundësinë e ardhjes së pasojave si dhe dëmin e shkaktuar nga shkelja.   1. Gjoba mund të shoqërohet në mënyrë kumulative me masa të tjera disiplinore, të parashikuara nga shkronjat “a”, “b” dhe “ç”, të pikës 3, të këtij neni. 2. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “a” “b”,”c” dhe “ç”, të pikës 3, të këtij neni, jepen me urdhër të Ministrit. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “d” dhe “dh”, të pikës 3, të këtij neni, jepen me vendim të Komisionit Disiplinor.   7. Shkeljet disiplinore parashkruhen brenda 5 (pesë) vjetëve nga koha kur ka ndodhur shkelja. | | Koment NAREA:  Neni 22 – Shkeljet dhe Masat Disiplinore, sistemi i Masave Disiplinore, shkalla e tyre, janë shumë të paqarta, evazive dhe me marzhe të larta gabueshmërie, sidomos kur merret në konsideratë niveli nga 50’000-500’000 Lekë pa asnjë përcaktim të ndërmjetëm. Kërkojmë që të ketë një proces që përshkallëzohet qartë duke u mbështetur mbi shkelje lehtësisht të matshme, të vlerësueshme në kohë reale. Pika 2 parashikon se shkelje disiplinore janë edhe veprimet ose mosveprimet që përbëjnë vepër penale, pavarësisht faktit nëse ndjekja penale nuk është filluar ose nuk mund të vazhdojë. Kjo dispozite vjen në kundërshtim me parimin e prezumimit të pafajësisë i cili parashikon se kushdo prezumohet i pafajshëm deri në dhënien e një vendimi të formës së prerë nga gjykata. Gjithashtu, Pika 6, kërkojmë që të gjitha masat disiplinore të jenë tagër e Komisionit Disiplinor. | **PRANUAR PJESËRISHT** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon komentit për përcaktimin e shkeljeve, kjo nuk mund të merret në konsideratë pasi referuar edhe përkufizimit që jep projektligji mbi shkeljet disiplinore nuk është e mundur identifikimit nominativ i shkeljeve.  Sa i takon sugjerimit për heqjen e pikës 2 të nenit 22 të projektligjit, ky sugjerim pranohet dhe reflektohet në përmbajtje të projektligjit.  Sa i takon sugjerimit që të gjitha masat disiplinore të jepen nga Komisioni Disiplinor, vlerësojmë se ky sugjerim nuk mbahet në konsideratë pasi ky përcaktim vjen në përputhje edhe me ligjin nr.10279/2010 “Për kundërvajtjet administrative”. Për më tepër, masat më të rënda disiplinore si pezullimi i certifikatës apo heqja e saj bëhen me vendim të Komisionit Disiplinor me qëllim garantimin e të drejtave të ndërmjetësve.  Neni 22 riformuluar si vijon:  **Neni 22**  **Shkeljet dhe masat disiplinore**  1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme kryen shkelje disiplinore në rastet kur:  a) vepron në kundërshtim me legjislacionin në fuqi;  b) kryen veprime ose mosveprime që përbëjnë shërbime të papërshtatshme profesionale, të cilat janë në kundërshtim me legjislacionin në fuqi ose Kodin e Etikës Profesionale.  2. Për shkelje të dispozitave që rregullojnë ushtrimin e profesionit dhe veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme jepen masat disiplinore, si më poshtë vijon:  a) Paralajmërim me shkrim;  b) Vërejtje me paralajmërim për heqjen e certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme;  c) Gjobë në masën 50 000 (pesëdhjetë mijë) lekë deri në 500 000 (pesëqind mijë) lekë;  ç) Urdhër ndërmjetësit për të kryer trajnim shtesë, përfshirë trajnim në etikë profesionale dhe/ose trajnim në fushën e parandalimit të pastrimit të parave;  d) Pezullim nga detyra për një periudhë nga një deri në pesë vjet;  dh) Heqje përfundimtare e certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe çregjistrim nga regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.  3. Masa disiplinore e dhënë ndaj ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme jepet në proporcion me shkeljen dhe bazohet në kriteret e mëposhtme:  a) Shkallën e pakujdesisë;  b) Shpeshtësinë e kryerjes së shkeljes;  c) Rrethanat e kryerjes së shkeljes, mundësinë e ardhjes së pasojave si dhe dëmin e shkaktuar nga shkelja.  4. Gjoba mund të shoqërohet në mënyrë kumulative me masa të tjera disiplinore, të parashikuara nga shkronjat “a”, “b” dhe “ç”, të pikës 3, të këtij neni.  5. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “a” “b”,”c” dhe “ç”, të pikës 3, të këtij neni, jepen me urdhër të Ministrit. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “d” dhe “dh”, të pikës 3, të këtij neni, jepen me vendim të Komisionit Disiplinor.  6. Shkeljet disiplinore parashkruhen brenda 5 (pesë) vjetëve nga koha kur ka ndodhur shkelja. |
| **Neni 26**  **Pezullimi i hetimit disiplinor**  1. Ministri urdhëron pezullimin e hetimit disiplinor kur është duke u zhvilluar një hetim penal ose një proces gjyqësor penal, administrativ ose civil në të cilët:  a) njëra nga palët është ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme; si dhe  b) shkelja e dyshuar lidhet me të njëjtat fakte, për të cilat do të merret vendimi.  2. Hetimi disiplinor pezullohet deri në marrjen e një vendimi të formës së prerë për çështjet e përmendura në pikën 1 të këtij neni.  3. Ministri u njofton urdhrin e pezullimit ankuesit, ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme si dhe gjykatës ose prokurorisë. Gjykata ose prokuroria njoftojnë menjëherë Ministrin për çdo vendim që merret, që heq shkakun e pezullimit të hetimit disiplinor, sipas pikës 1 të këtij neni.  4. Vendimi gjyqësor i formës së prerë, në favor të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, nuk pengon hetimin nga ministri për të përcaktuar përgjegjësinë disiplinore të ndërmjetësit.  5. Pezullimi i hetimeve ndërpret afatet e parashkrimit, të parashikuara nga neni 22 i këtij ligji. | | Koment NAREA:  Neni 26 - Pezullimi i hetimit disiplinor, Pika 4, duhet hequr ose riformuluar pasi bie ndesh me parimin juridik të “Gjësë se gjykuar”. Nëse gjykata përkatëse vendos me vendim të formës së prerë lidhur me pafajësinë e ndërmjetësit, ky vendim është i zbatueshëm menjëherë dhe nuk mund të diskutohet apo anashkalohet nga asnjë institucion. | **REFUZUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon këtij komenti, vlerësojmë se në këtë rast kemi të bëjmë me dy përgjegjësi tërësisht të ndryshme nga njëra-tjetra, pra përgjegjësinë disiplinore dhe atë penale. Mos ekzistenca e përgjegjësisë penale nuk sjell si rrjedhojë edhe mungesën e përgjegjësisë disiplinore, ndaj ky sugjerim nuk mund të mbahet në konsideratë. |
| **Neni 27**  **Përfundimi i hetimit disiplinor**   1. Në përfundim të hetimit, nëse ka dyshime të arsyeshme që ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka kryer shkelje disiplinore, ministri fillon procedimin disiplinor, duke paraqitur pranë Komisionit Disiplinor raportin e hetimit së bashku me dosjen hetimore.   2. Ministri mbyll hetimin, nëse provohet se pretendimet janë të pabazuara ose provat e mbledhura dhe rezultatet e hetimit të çojnë drejt përfundimit se:    a) provat janë të pamjaftueshme për të provuar kryerjen e shkeljes disiplinore;  b) çështja ka qenë objekt i një hetimi të mëparshëm që është mbyllur ose për të cilën është dhënë vendim i formës së prerë, në kuadër të një procedimi disiplinor, përveç rasteve kur paraqiten fakte ose prova të reja;  c) çështja është parashkruar në kohën kur është filluar hetimi, për shkak të kalimit të afateve;  ç) ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka ndërruar jetë.  3. Përjashtimisht, në rastet e parashikuara në pikën 6, të nenit 22 të këtij ligji, ministri vendos vetë nëse është kryer shkelje dhe jep masën disiplinore përkatëse. | | Koment NAREA:  Neni 27 - Përfundimi i hetimit disiplinor, pika 3, duhet hequr si pikë ose duhet specifikuar në veçanti. Nuk mund të ketë shkelje të paparashikuar në ligj. Kodifikimi ligjor Shqiptar përcakton që ligji ka efekt ndalues dhe çdo veprimtari e pa ndaluar me ligj është juridikisht e lejuar. | **REFUZUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon komentit mbi heqjen e pikës 3 të nenit 27, vlerësojmë se ky koment nuk mund të merret në konsideratë pasi shkeljet disiplinore janë përcaktuar në nenin 22 dhe ky parashikim vjen në përputhje me ligjin nr.10279/2010 “Për kundërvajtjet administrative”. |
| **Neni 29**  **Komisioni Disiplinor**   1. Komisioni Disiplinor është organ kolegjial, i cili përbëhet nga:   a) dy përfaqësues nga ministria;  b) një përfaqësues nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës;  c) një përfaqësues nga ministria që mbulon çështjet e financave;  ç) një përfaqësues nga shoqatat profesionale të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.  2. Kryetari dhe anëtarët e Komisionit Disiplinor zgjidhen për një mandat katërvjeçar me të drejtë rizgjedhjeje vetëm një herë.  3. Rregulla të hollësishme për kriteret, procedurat për përzgjedhjen e përfaqësuesve dhe funksionimin e Komisionit Disiplinor, për mënyrën e ushtrimit të përgjegjësive prej tij dhe për organizimin e procedimit disiplinor, përcaktohen me urdhër të ministrit.  4. Masa e shpërblimit të anëtarëve të Komisionit Disiplinor caktohet me vendim të Këshillit të Ministrave, sipas rregullave të përcaktuara për shpërblimin e anëtarëve të organeve kolegjiale. | | Koment NAREA:  Neni 29 – Komisioni Disiplinor, në tërësi lexojmë që Sektori vendoset në pozita të pafavorshme dhe nuk arrijmë të kuptojmë “pse-në”. Duke ju përmbajtur nenit, sugjerojmë balancimin e tij dhe kërkojmë që NDËRMJETËSIT të jenë më të përfaqësuar në Komisionin Disiplinor dhe proceset e lidhura me të. Kërkojmë që 3/5 Anëtarëve të këtij Komisioni të jenë nga Shoqatat që përfaqësojnë Sektorin e NDËRMJETËSIMIT. Gjithashtu është e papërligjur prania e një përfaqësuesi nga ASHK. E gjithë marrëdhënia e NDËRMJETËSVE është jo e drejtpërdrejtë me ASHK pasi aktet në kalimin e pronësisë apo të drejtave kalojnë nëpërmjet Noterëve. Komisioni Disiplinor mund të funksionojë si organ disiplinor pranë Dhomës Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme. | **PRANUAR** | | | **Vlerësimi i komenteve:**  Sa i takon këtij sugjerimi, ai është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në nenin 29, me këtë përmbajtje:  **Neni 29**  **Komisioni Disiplinor**   1. Komisioni Disiplinor është organ kolegjial, i cili përbëhet nga:   a) dy përfaqësues nga ministria;  c) një përfaqësues nga ministria që mbulon çështjet e parandalimit të pastrimit të parave;  c) dy përfaqësues nga shoqatat profesionale të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.  2. Kryetari dhe anëtarët e Komisionit Disiplinor zgjidhen për një mandat katërvjeçar me të drejtë rizgjedhjeje vetëm një herë.  3. Rregulla të hollësishme për kriteret, procedurat për përzgjedhjen e përfaqësuesve dhe funksionimin e Komisionit Disiplinor, për mënyrën e ushtrimit të përgjegjësive prej tij dhe për organizimin e procedimit disiplinor, përcaktohen me urdhër të ministrit.  4. Masa e shpërblimit të anëtarëve të Komisionit Disiplinor caktohet me vendim të Këshillit të Ministrave, sipas rregullave të përcaktuara për shpërblimin e anëtarëve të organeve kolegjiale. |
| **Neni 35**  **Pezullimi i certifikatës së ndërmjetësit**  1. Ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme mund t’i pezullohet përkohësisht certifikata nga ministri kur:   1. është i dyshuar, nën hetim apo gjykim për një nga veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë; 2. ndaj tij ka filluar një procedurë për çregjistrim nga regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, kur ka dyshime të arsyeshme se certifikimi është bërë në kundërshtim me kriteret dhe kushtet e parashikuara në këtë ligj;   ç) ndaj tij ka filluar një procedurë për heqjen e zotësisë juridike për të vepruar;  d) i kufizohet zotësia juridike për të vepruar me vendim gjyqësor të formës së prerë;  dh) vendoset për pranimin e kërkesës së autoritetit përgjegjës për pezullimin e certifikatës të ndërmjetësit, në përputhje me pikën 2 të nenit 36 të këtij ligji. Në këtë rast, pezullimi jepet nga ministri për një periudhë nga 1 (një) deri në 5 (pesë) vjet.  2. Kundër vendimit të ministrit, ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka të drejtë të bëjë ankim në gjykatën kompetente, në përputhje me rregullat e parashikuara nga legjislacioni në fuqi për gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative. | | Koment NAREA:  Neni 35 – Pezullimi i Certifikatës së Ndërmjetësimit, pika 1, gabimisht dhe ndoshta pa dashje, komunikohet një kërcënim që Pezullimi i Certifikatë mund të kryhet edhe thjeshtë duke qenë i “dyshuar” apo “nën hetim”. Kjo krijon një hapësirë pa kufi për abuzime dhe influenca. Ndajmë qëndrimin dhe kërkojmë që Pezullimi i Certifikatës të mos bëhet i mundur pa një vendim të formës së prerë nga Komisioni Disiplinor apo të Gjykatës respektivisht. Për këtë pikë duhet mbajtur parasysh edhe fakti që nga qenia e një personi nën hetim, e deri në dhënien e një vendimi të formës së prerë do të duheshin vite. Ndërmjetësi mund të shpallet i pafajshëm me vendim të formës së prerë dhe praktikisht aktiviteti i tij do të bllokohej për vite me radhë, pa mundësi ligjore për të kërkuar dëmshpërblim përkatës. Sugjerojmë që kjo pikë të fshihet, ose të paktën të ndryshohet në “është i pandehur”. | **PRANUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sa i takon komentit për heqjen e termit “i dyshuar” apo “nën hetim”, ky sugjerim është marrë në konsideratë, duke iu përmbajtur edhe angazhimeve në kuadër të FATF dhe MONEYVAL, dhe është reflektuar në nenin 35, me këtë përmbajtje:  **Neni 35**  **Pezullimi i certifikatës së ndërmjetësit**  1. Ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme mund t’i pezullohet përkohësisht certifikata nga ministri kur:   1. merr cilësinë e të pandehuri ose është në gjykim për një nga veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë; 2. ndaj tij ka filluar një procedurë për çregjistrim nga regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, kur ka dyshime të arsyeshme se certifikimi është bërë në kundërshtim me kriteret dhe kushtet e parashikuara në këtë ligj;   ç) ndaj tij ka filluar një procedurë për heqjen e zotësisë juridike për të vepruar;  d) i kufizohet zotësia juridike për të vepruar me vendim gjyqësor të formës së prerë;  dh) vendoset për pranimin e kërkesës së autoritetit përgjegjës për pezullimin e certifikatës të ndërmjetësit, në përputhje me pikën 2 të nenit 36 të këtij ligji.  2. Pezullimi, sipas pikës 1, të këtij neni, zgjat për aq kohë sa ekzistojnë arsyet për të cilat është urdhëruar pezullimi.  3. Kundër vendimit të ministrit, ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka të drejtë të bëjë ankim në gjykatën kompetente, në përputhje me rregullat e parashikuara nga legjislacioni në fuqi për gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative. |
| **KOMENTE MBI PROJEKTLIGJIN “PËR PROFESIONIN E NDËRMJETËSIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME”[[4]](#footnote-4)** | | | | | | |
| **Neni 3** Përkufizime  Në këtë ligj, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:  1. “**Ministri**” ose “**Ministria**”, ministri ose ministria përgjegjëse për drejtësinë.  2. “**Ndërmjetës i pasurive të paluajtshme**”, personi fizik i certifikuar nga ministria përgjegjëse për drejtësinë për të ndërmjetësuar përfundimin e një marrëveshjeje për realizimin e veprimit juridik të kalimit të pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to.  3. “**Pasuri e paluajtshme**” ose “**pasuri**”, çdo send i paluajtshëm, sipas kuptimit të Kodit Civil, si toka, burimet dhe rrjedhjet e ujërave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me tokën dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën.  4. “**Person i lidhur**”, rrethi i personave që kanë marrëdhënie me ndërmjetësin e pasurive të paluajtshme ose kandidatin për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, i përbërë nga bashkëshorti, bashkëjetuesi, prindërit, fëmijët dhe çdo person tjetër të përmendur në çertifikatën familjare të lëshuar nga zyra e gjendjes civile, si dhe çdo person fizik ose juridik, që duket se ka ose ka pasur lidhje interesi që rrjedh nga një interes pasuror ose çdo marrëdhënie tjetër biznesi.  5. “**Regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme**”, regjistri i të dhënave për zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme dhe ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme administruar në përputhje me këtë ligj, në të cilin regjistrohen të dhënat lidhur me marrjen dhe heqjen e çertifikatës së ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, përmbushjen e detyrimeve ligjore, si dhe ecurinë disiplinore të tyre.  6. “**Veprime juridike me pasuritë e paluajtshme**”, çdo lloj veprimi juridik që ka si objekt kalimin e së drejtës së pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to dhe përfshin veçanërisht lidhjen e një kontrate shitjeje, shkëmbimi, qiraje ose enfiteoze.  **7. “Veprimtaria e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme”,** çdo veprimtari që kryen ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme për të ndërmjetësuar përfundimin e një marrëveshje për realizimit e veprimit juridik të kalimit të pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to, duke përfshirë edhe publicitetin, kur kryhet nga ndërmjetësi me qëllim promovimin e pasurisë së palujatshme për palët e treta. | | Koment NAREA:  “Neni 3, paragrafi 4. i projektligjit “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme” (në vijim referuar shkurtimisht si “projektligji”) përkufizon si person të lidhur me ndërmjetësin e pasurive të paluajtshme (në vijim referuar shkurtimisht si “ndërmjetësi”), personat e mëposhtëm:  “...4. “Person i lidhur”, rrethi i personave që kanë marrëdhënie me ndërmjetësin e pasurive të paluajtshme ose kandidatin për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, i përbërë nga bashkëshorti, bashkëjetuesi, prindërit, fëmijët dhe çdo person tjetër të përmendur në certifikatën familjare të lëshuar nga zyra e gjendjes civile, si dhe çdo person fizik ose juridik, që duket se ka ose ka pasur lidhje interesi që rrjedh nga një interes pasuror ose çdo marrëdhënie tjetër biznesi.”  Përdorimi i togfjalëshit “duket se” është tepër i gjerë, i papërcaktuar dhe lë vend për hapësira interpretimi, duke e bërë të paqartë për vetë ndërmjetësit se si përcaktohen personat e lidhur. Nga ana tjetër, zgjerimi i përkufizimit të “personit të lidhur” mund të rezultojë problematik dhe arbitrar në kontekstin e procedimit disiplinor që mund t’i nënshtrohet ndërmjetësi. Për të qartësuar dhe mirëpërcaktuar kuptimin e “personit të lidhur”, propozojmë që togfjalëshi “duket se” të hiqet nga përkufizimi i personit të lidhur.  Gjithashtu, një tjetër shqetësim që ka NAREA është ai i mospërcaktimit të marrëdhënieve të tjera të biznesit që ndërmjetësi mund të ketë me një person, çka do t’a bëjnë këtë të fundit person të lidhur në kuptim të projektligjit. Jo çdo marrëdhënie biznesi që ndërmjetësi mund të ketë me të tretë duhet prezumuar sikur i kategorizon këta të fundit si “persona të lidhur” me ndërmjetësin. Është e nevojshme që marrëdhëniet e tjera të biznesit që referon në përkufizimin e “personit të lidhur” të përcaktohen qartë dhe në mënyrë të kuptueshme dhe të arsyeshme, duke shmangur interpretimet dhe pasigurinë juridike që mund të krijojnë nocionet e gjera dhe të përgjithshme.  Nga shqyrtimi i legjislacionit të brendshëm nuk rezultojnë përkufizime të “personit të lidhur” të ngjashme apo të njëjta me përkufizimin e dhënë në projektligj. Gjithashtu, edhe ligji nr. 9917/2018 “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit” nuk përmban një përkufizim të “personit të lidhur”. Në kuadër të harmonizimit dhe përputhshmërisë me nocionin dhe përkufizimet e “personit të lidhur” që trajtohen në akte të ndryshme ligjore të legjislacionit të brendshëm, kërkojmë rishikimin dhe qartësimin e përkufizimit të “personit të lidhur”, duke hequr ndër të tjera togfjalëshin “ose çdo marrëdhënie tjetër biznesi”. | **REFUZUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Ky sugjerim nuk mund të merret në konsideratë duke iu referuar së pari një prej qëllimeve që ky projektligj ka, si dhe duke iu përmbajtur edhe angazhimeve në kuadër të FATF dhe MONEYVAL, në bazë të të cilave duhet të garantohet integriteti në ushtrimin e detyrës nga ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, si dhe parandalimi i pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit. Përcaktimi i këtij termi nuk përbën shkak për subjektivizëm apo interpretim, për sa kohë që vetë projektligji ka përcaktuar se të dhënat mbi ndërmjetësin e pasurive të paluajtshme apo personat e lidhur me të, sa i përket përfshirjes së tyre në veprimtari që lidhet me pastrimin e parave apo financimin e terrorizmit, do të merren nga Drejtoria e Parandalimit të Pastrimit të Parave (DPPP). Në këto kushte, kemi të bëjmë me të dhëna zyrtare dhe jo me situata që mund të lenë hapësirë për subjektivizëm. Sa i takon konceptit “çdo marrëdhënie tjetër biznesi”, vlerësojmë se sikundër edhe në marrëdhëniet e tjera që mund të përbëjnë shkak për konflikt interesi, nuk mund të jepet një përkufizim shterues i këtyre marrëdhënieve, duke patur në konsideratë shumëllojshmërinë e tyre, si dhe faktin se projektligji ruan një parashikim gjithëpërfshirës. |
| **Neni 5**  **Ushtrimi i profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme**  1. Profesioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme mund të ushtrohet vetëm nga personi që është certifikuar për kryerjen e kësaj veprimtarie dhe është i regjistruar në regjistrin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, në përputhje me kushtet dhe kriteret e parashikuara në këtë ligj.  2. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme mund të ushtrojë veprimtarinë e tij edhe nëpërmjet mjeteve elektronike ose në distancë. Në çdo rast, kur veprimtaria ushtrohet nëpërmjet mjeteve elektronike ose në distancë, ndërmjetësi është i detyruar të njoftojë identitetin e tij, numrin e certifikatës si dhe numrin unik të identifikimit të subjektit.  2. Çdo person tjetër që nuk është certifikuar për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nuk lejohet të ndërmjetësojë kryerjen e veprimeve juridike për kalimin e pasurive të paluajtshme ose të të drejtave reale mbi to, pavarësisht formës ose mjetit që përdoret për ndërmjetësimin. | | Koment NAREA:  Neni 5, paragrafi 2, i projektligjit parashikon se: “...2. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme mund të ushtrojë veprimtarinë e tij edhe nëpërmjet mjeteve elektronike ose në distancë. Në çdo rast, kur veprimtaria ushtrohet nëpërmjet mjeteve elektronike ose në distancë, ndërmjetësi është i detyruar të njoftojë identitetin e tij, numrin e certifikatës si dhe numrin unik të identifikimit të subjektit.” Propozojmë që formulimi i mësipërm të përmirësohet duke ndaluar promovimin/reklamimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, nëpërmjet mjeteve elektronike, në distancë, nëpërmjet faqeve apo portaleve në internet, të pacertifikuar nga Ministria e Drejtësisë, në funksion të luftimit të konkurrencës së pandershme. Në këtë drejtim, vlerësojmë se është i nevojshëm shtimi i një paragrafi me parashikimin që në rastet e ushtrimit të veprimtarisë së ndërmjetësimit nga ndërmjetës të pacertifikuar, me mjete elektronike apo në distancë, Ministri i Drejtësisë i kërkon organit kompetent (aktualisht AKEP) bllokimin e aksesit në faqet e internetit nga ku promovohet apo realizohet veprimtaria e ndërmjetësimit nga ndërmjetës të pacertifikuar | **REFUZUAR** | | | **Vlerësim i komentit:**  Ky koment nuk mund të merret në konsideratë në kushtet kur Ministri i Drejtësisë certifikon ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme, për sa kohë plotësojnë kriteret e përcaktuara nga ligji, pavarësisht formës së ushtrimit të kësaj veprimtarie prej tyre. Në nenin 5 të projektligjit janë përcaktuar rregulla lidhur me ushtrimin e kësaj veprimtarisë në distancë, duke parashikuar se në çdo rast, kur veprimtaria ushtrohet nëpërmjet mjeteve elektronike ose në distancë, ndërmjetësi është i detyruar të njoftojë identitetin e tij, numrin e certifikatës si dhe numrin unik të identifikimit të subjektit. Në rast të ushtrimit të veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme nga persona të pa certifikuar në përputhje me këtë projektligj, ata do të ndëshkohen me masë administrative me gjobë nga 50 000 (pesëdhjetë mijë) deri në 500 000 (pesëqind mijë) lekë, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për kundërvajtjet administrative. Sa më sipër, theksojmë se qëllimi i këtij projektligji është rregullimi i ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe ushtrimi i kësaj veprimtarie në përputhje me dispozitat e tij, pavarësisht formës së ushtrimit të veprimtarisë. |
| **Neni 12**  **Regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme**   1. Ministria administron Regjistrin e të Dhënave për Zyrat e Ndërmjetësimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Ndërmjetësit e Pasurive të Paluajtshme. 2. Regjistri sipas pikës 1, të këtij neni, ruhet, mirëmbahet dhe përditësohet në format të integruar manual dhe elektronik nga strukturat përgjegjëse të ministrisë.   3. Ndërmjetësit e Pasurive të paluajtshme dhe zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme janë të detyruar të regjistrohen në regjistër si dhe të njoftojnë Ministrinë për çdo ndryshim në të dhënat e detyrueshme për t’u regjistruar në regjistër, jo më vonë se 10 ditë nga data e licencimit, regjistrimit ose nga ndryshimi i të dhënave të detyrueshme për t’u regjistruar.  3. Ruajtja dhe përpunimi i të dhënave personale të regjistruara në regjistër bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi për mbrojtjen e të dhënave personale.  4. Strukturat përgjegjëse të ministrisë përditësojnë dhe kontrollojnë regjistrin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme me “listën e personave të shpallur”, sipas legjislacionit në fuqi për masat kundër financimit të terrorizmit. Në ato raste kur konstatohet se një ndërmjetës i pasurive të paluajtshme ose personat e lidhur me të rezultojnë në listën e personave të shpallur, struktura përgjegjëse e ministrisë njofton autoritetin kompetent shtetëror për marrjen e masave në përputhje me legjislacionin në fuqi për masat kundër financimit të terrorizmit. Në këtë rast, ministri, me urdhër, vendos heqjen e certifikatës së ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe çregjistrimin nga regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, sipas përcaktimeve të këtij ligji.  5. Rregullat e hollësishme për të dhënat që përmban regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, formatin e tij, mënyra e mbajtjes, të dhënat që mund të bëhen publike si dhe rregullat për përditësimin e tyre përcaktohen me urdhër të ministrit. | | Koment NAREA:  Neni 12, paragrafi 3, i projektligjit parashikon se: “...3. Ndërmjetësit e Pasurive të paluajtshme dhe zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme janë të detyruar të regjistrohen në regjistër, jo më vonë se 30 ditë nga data e licencimit ose e regjistrimit të tyre në regjistrin tregtar, si dhe janë të detyruar të njoftojnë Ministrinë për çdo ndryshim në të dhënat e detyrueshme për t’u regjistruar në regjistër, jo më vonë se 10 ditë nga ndryshimi i tyre.” Në kushtet kur ende nuk janë përcaktuar të dhënat e ndërmjetësve që do të jenë objekt regjistrimi në regjistrimin e sipërpërmendur si edhe rregullat për përditësimin e tyre, bashkë me dokumentacionin që mund të kërkohet nga Ministria e Drejtësisë për këtë qëllim, propozojmë që afati prej 10 ditësh i përcaktuar në dispozitën e mësipërme të ndryshohet në 30 ditë. Ky propozim është menduar edhe për rastin e ndryshimit së të dhënave që mund të kërkojnë dokumentacion shoqërues nga juridiksione të huaja, ku mund të kërkohet një kohë e nevojshme për përgatitjen e dokumentacionit, që do të duhet të njoftohet pranë Ministrisë së Drejtësisë për këtë qëllim | **PRANUAR** | | | **Vlerësim i komentit:**  Ky koment është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në pikën 3, të nenit 12 të projektligjit. |
| **Neni 18**  **Të drejtat e ndërmjetësit**  Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, gjatë ushtrimit të veprimtarisë, ka të drejtë:  a) të ofrojë shërbimin në përputhje me kërkesat e legjislacionit në fuqi në mënyrë të lirë dhe autonome, pa kufizime, kundrejt çdo klienti, vendas ose të huaj;  b) të informohet për të gjitha rrethanat që janë të rëndësishme për ndërmjetësimin dhe t’i vendosen në dispozicion prova për përmbushjen e detyrimeve ndaj palëve të treta;  c) të sigurojë dokumentacionin që vërteton pronësinë e klientit mbi pasuritë e paluajtshme objekt kontrate dhe të informohet mbi të gjitha pengesat që ekzistojnë në pasuritë e paluajtshme, nga klienti;  ç) të kërkojë të dhëna që kanë lidhje me pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi nga organi shtetëror që administron regjistrin e pasurive të paluajtshme, me qëllim përfitimin e informacionit të saktë dhe të plotë në lidhje me gjendjen juridike dhe kufizimet e vendosura mbi pasurinë e paluajtshme, pasi të ketë përmbushur detyrimet e parashikuara nga legjislacioni në fuqi;  d) të përfitojë pagesën e tarifës së ndërmjetësimit si dhe çdo shpërblim për shpenzime të tjera, sipas përcaktimeve të këtij ligji dhe kontratës së ndërmjetësimit;  dh) të rimbursohet për shpenzimet e bëra gjatë ndërmjetësimit që tejkalojnë kostot e zakonshme të ndërmjetësimit, përveç rasteve kur është parashikuar ndryshe. | | Koment NAREA:  Neni 18 i projektligjit që rregullon të drejtat e ndërmjetësit, nuk ka përfshirë aksesin në kohë reale të ndërmjetësit në regjistrin e pasurive të paluajtshme dhe në ASHK (Agjencinë Shtetërore të Kadastrës), pavarësisht kërkesës së vazhdueshme që NAREA ka përcjellë pranë Ministrisë së Drejtësisë për të garantuar këtë të drejtë. Theksojmë se mosgarantimi i aksesit të drejtpërdrejtë dhe në kohë reale në regjistrat e pasurive të paluajtshme dhe në ASHK e vështirëson veprimtarinë e ndërmjetësimit, ndërkohë që nga ana tjetër ndërmjetësit i kërkohet të sigurohet, përpara lidhjes së kontratës së ndërmjetësimit, se pala ka të drejtë për të disponuar lirisht mbi pronën ose të drejtat reale mbi pasurinë objekt ndërmjetësimi (neni 19/c i projektligjit). Kërkojmë që projektligji të ndryshohet dhe të garantojë të drejtën e ndërmjetësit për akses të drejtpërdrejtë dhe në kohë reale në regjistrat e pasurive të paluajtshme dhe në ASHK, të paktën me opsionet “Shiko” dhe “Printo”. Ky akses është i nevojshëm duke pasur parasysh në praktikë problematikat që vërehen në rastet e pronave me transkriptime bllokuese, etj. Gjithashtu, aksesi dhe informimi mbi dokumentacionin e pasurive të paluajtshme është i nevojshëm për të inspektuar dokumentet e pronësisë apo të drejta të tjera reale. | **PRANUAR PJESËRISHT** | | | **Vlerësim i komentit:**  Ky sugjerim gjen reflektim në përmbajtje të projektligjit, përkatësisht në shkronjën “ç”, të pikës 1, të nenit 18 të projektligjit, ku përcaktohet se ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka të drejtë të kërkojë të dhëna që kanë lidhje me pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi nga organi shtetëror që administron regjistrin e pasurive të paluajtshme, me qëllim përfitimin e informacionit të saktë dhe të plotë në lidhje me gjendjen juridike dhe kufizimet e vendosura mbi pasurinë e paluajtshme, pasi të ketë përmbushur detyrimet e parashikuara nga legjislacioni në fuqi. Shoqatës NAREA i është bërë me dije edhe në takimin konsultues të datës 11 nëntor 2021 se Agjencia Shtetërore e Kadastrës ka dhënë dakordësinë për garantimin e këtij aksesi, sipas parashikimit ligjor të sipërcituar. |
| **Neni 21**  **Mbikëqyrja e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme**  1.Ministri kryen mbikëqyrjen e veprimtarisë së përgjithshme të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, në përputhje me rregullat e parashikuara në këtë ligj.  2. Mbikëqyrja e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme realizohet nga struktura përgjegjëse e ministrisë, nëpërmjet kontrolleve periodike ose mbi bazën e ankesave të paraqitura.  3. Ministri kryen inspektime të rregullta në vend për të gjithë aktet si dhe çdo dokumentacion tjetër të veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme.  4. Ministri urdhëron inspektime të posaçme, në rastet kur e sheh të nevojshme.  5. Ministri mbikëqyr veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në lidhje me zbatimin e ligjit, Kodin e Etikës Profesionale, veçanërisht zbatimin e legjislacionit për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit, duke u bazuar edhe në metodologjinë e identifikimit dhe vlerësimin e rrezikut të pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit.  6. Standardet dhe metodologjia e inspektimit të veprimtarisë së ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme miratohen me urdhër të ministrit.  7. Në rast se ekziston një dyshim i arsyeshëm, informacion ose e dhënë që lidhet me shkeljen e legjislacionit në fuqi për luftën kundër pastrimit të parave ose financimin e terrorizmit, ministri i raporton menjëherë autoritetit përgjegjës, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit. Në këtë rast, Ministri dhe Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit të Pastrimit të Parave mund të urdhërojnë kryerjen e inspektimeve të përbashkëta.  8. Në rast se personat e lidhur me ndërmjetësin e pasurive të paluajtshme janë nën hetim, gjykim apo të dënuar për veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë, Ministri i Drejtësisë urdhëron inspektime të rregullta në vend për të gjitha aktet si dhe çdo dokumentacion tjetër të veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme jo më pak se dy herë në vit. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme i nënshtrohet inspektimit sipas kësaj pike, deri në 2 vjet nga data e vendimit gjyqësor të formës së prerë që ka vendosur çështjen ndaj personit të lidhur ose, në rastin kur personi i lidhur është dënuar, deri në 2 vjet nga data e kontaktit të fundit me personin e lidhur. | | Koment NAREA:  Neni 21, paragrafi 8, i projektligjit parashikon se: “...8. Në rast se personat e lidhur me ndërmjetësin e pasurive të paluajtshme janë nën hetim, gjykim apo të dënuar për veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë, Ministri i Drejtësisë urdhëron inspektime të rregullta në vend për të gjitha aktet si dhe çdo dokumentacion tjetër të veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme jo më pak se dy herë në vit. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme i nënshtrohet inspektimit sipas kësaj pike, deri në 2 vjet nga data e vendimit gjyqësor të formës së prerë që ka vendosur çështjen ndaj personit të lidhur ose, në rastin kur personi i lidhur është dënuar, deri në 2 vjet nga data e kontaktit të fundit me personin e lidhur.” Kërkojmë që dispozita në fjalë të ndryshojë dhe të përmirësohet duke (a) vendosur një kufi maksimal për numrin e inspektimeve që mund të urdhërojë Ministri i Drejtësisë, dhe (b) u shtuar parashikimi që inspektimi do të kryhet në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 10433/2011 “Për inspektimin në Republikën e Shqipërisë” dhe e akteve nënligjore në fushën e inspektimit.” | **REFUZUAR** | | | **Vlerësim i komentit:**  Vendosja e një numri maksimal të numrit të inspektimeve do të pengonte vetë qëllimin e inspektimit në këtë rast. Sa i përket zbatimit të legjislacionit në fuqi mbi inspektimet, sqarojmë se një parashikim i tillë nuk është i nevojshëm duke qenë se gjatë inspektimit do të zbatohet ky projektligj, standardet dhe metodologjia e inspektimit të veprimtarisë së ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, si dhe legjislacioni përkatës. |
| **Neni 22**  **Shkeljet dhe masat disiplinore**  1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme kryen shkelje disiplinore në rastet kur:  a) vepron në kundërshtim me legjislacionin në fuqi;  b) kryen veprime ose mosveprime që përbëjnë shërbime të papërshtatshme profesionale, të cilat janë në kundërshtim me legjislacionin në fuqi ose Kodin e Etikës Profesionale.  2. Për shkelje të dispozitave që rregullojnë ushtrimin e profesionit dhe veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme jepen masat disiplinore, si më poshtë vijon:  a) Paralajmërim me shkrim;  b) Vërejtje me paralajmërim për heqjen e certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme;  c) Gjobë në masën 50 000 (pesëdhjetë mijë) lekë deri në 500 000 (pesëqind mijë) lekë;  ç) Urdhër ndërmjetësit për të kryer trajnim shtesë, përfshirë trajnim në etikë profesionale dhe/ose trajnim në fushën e parandalimit të pastrimit të parave;  d) Pezullim nga detyra për një periudhë nga një deri në pesë vjet;  dh)Heqje përfundimtare e certifikatës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe çregjistrim nga regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.  3. Masa disiplinore e dhënë ndaj ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme jepet në proporcion me shkeljen dhe bazohet në kriteret e mëposhtme:  a) Shkallën e pakujdesisë;  b) Shpeshtësinë e kryerjes së shkeljes;  c) Rrethanat e kryerjes së shkeljes, mundësinë e ardhjes së pasojave si dhe dëmin e shkaktuar nga shkelja.  4. Gjoba mund të shoqërohet në mënyrë kumulative me masa të tjera disiplinore, të parashikuara nga shkronjat “a”, “b” dhe “ç”, të pikës 3, të këtij neni.  5. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “a” “b”,”c” dhe “ç”, të pikës 3, të këtij neni, jepen me urdhër të Ministrit. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “d” dhe “dh”, të pikës 3, të këtij neni, jepen me vendim të Komisionit Disiplinor.  6. Shkeljet disiplinore parashkruhen brenda 5 (pesë) vjetëve nga koha kur ka ndodhur shkelja. | | Koment NAREA:  Neni 22, paragrafi 2, shkronja d) i projektligjit parashikon si masë disiplinore për ndërmjetësin pezullimin nga detyra për një periudhë nga 1 deri në 5 vjet. Sugjerojmë që afati maksimal i pezullimit të ulet nga 5 në 2 vite në mënyrë që të mos deformohet tregu dhe konkurrenca e lirë dhe e ndershme, duke e detyruar ndërmjetësin e pezulluar praktikisht të dalë nga tregu për shkak të periudhës së gjatë të pezullimit. Gjithashtu, në kushtet kur projektligji nuk ka përcaktuar në mënyrë të detajuar dhe shteruese shkeljet që janë objekt gjobitje nga 50.000 lekë në 500.000 lekë, propozojmë që të shtohet parashikimi i detajuar dhe i përshkallëzuar i shkeljeve që ndëshkohen me gjobë, duke respektuar parimin e proporcionalitetit. | **REFUZUAR** | | | **Vlerësim i komentit:**  Projektligji ka përcaktuar se masa disiplinore do të jepet në proporcion me shkeljen duke u bazuar në shkallën e pakujdesisë, shpeshtësinë e kryerjes së shkeljes, rrethanat e kryerjes së shkeljes, mundësinë e ardhjes së pasojave si dhe dëmin e shkaktuar nga shkelja. Duke iu referuar këtyre kritereve do të përcaktohet edhe lloji i masës disiplinore sipas këtij projektligji. |
| **Neni 26**  **Pezullimi i hetimit disiplinor**  1. Ministri urdhëron pezullimin e hetimit disiplinor kur është duke u zhvilluar një hetim penal ose një proces gjyqësor penal, administrativ ose civil në të cilët:  a) njëra nga palët është ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme; si dhe  b) shkelja e dyshuar lidhet me të njëjtat fakte, për të cilat do të merret vendimi.  2. Hetimi disiplinor pezullohet deri në marrjen e një vendimi të formës së prerë për çështjet e përmendura në pikën 1 të këtij neni.  3. Ministri u njofton urdhrin e pezullimit ankuesit, ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme si dhe gjykatës ose prokurorisë. Gjykata ose prokuroria njoftojnë menjëherë Ministrin për çdo vendim që merret, që heq shkakun e pezullimit të hetimit disiplinor, sipas pikës 1 të këtij neni.  4. Vendimi gjyqësor i formës së prerë, në favor të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, nuk pengon hetimin nga ministri për të përcaktuar përgjegjësinë disiplinore të ndërmjetësit.  5. Pezullimi i hetimeve ndërpret afatet e parashkrimit, të parashikuara nga neni 22 i këtij ligji. | | Koment NAREA:  Neni 26, paragrafi 4, i projektligjit parashikon se: “...4. Vendimi gjyqësor i formës së prerë, në favor të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, nuk pengon hetimin nga ministri për të përcaktuar përgjegjësinë disiplinore të ndërmjetësit. Kjo dispozitë, e cila ngre dyshime serioze në aspektin e përputhshmërisë kushtetuese, duhet të hiqet nga projektligji pasi ministri nuk mund të anashkalojë pushtetin gjyqësor dhe vendimet e formës së prerë në favor të ndërmjetësit, në aspektin penal, administrativ ose civil. Krijohen premisat për arbitraritet dhe abuzime në përcaktimin e përgjegjësisë disiplinore për ndërmjetësin, duke mos marrë parasysh faktet, rrethanat dhe përgjegjësitë që mund të kenë qenë objekt shqyrtimi gjyqësor. | **REFUZUAR** | | | **Vlerësim i komentit:**  Ritheksojmë se në këtë rast kemi të bëjmë me dy përgjegjësi tërësisht të ndryshme nga njëra-tjetra, pra përgjegjësinë disiplinore dhe atë penale. Mos ekzistenca e përgjegjësisë penale nuk sjell si rrjedhojë edhe mungesën e përgjegjësisë disiplinore, ndaj ky sugjerim nuk mund të mbahet në konsideratë. |
| **Neni 27**  **Përfundimi i hetimit disiplinor**   1. Në përfundim të hetimit, nëse ka dyshime të arsyeshme që ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka kryer shkelje disiplinore, ministri fillon procedimin disiplinor, duke paraqitur pranë Komisionit Disiplinor raportin e hetimit së bashku me dosjen hetimore.   2. Ministri mbyll hetimin, nëse provohet se pretendimet janë të pabazuara ose provat e mbledhura dhe rezultatet e hetimit të çojnë drejt përfundimit se:    a) provat janë të pamjaftueshme për të provuar kryerjen e shkeljes disiplinore;  b) çështja ka qenë objekt i një hetimi të mëparshëm që është mbyllur ose për të cilën është dhënë vendim i formës së prerë, në kuadër të një procedimi disiplinor, përveç rasteve kur paraqiten fakte ose prova të reja;  c) çështja është parashkruar në kohën kur është filluar hetimi, për shkak të kalimit të afateve;  ç) ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka ndërruar jetë.  3. Përjashtimisht, në rastet e parashikuara në pikën 6, të nenit 22 të këtij ligji, ministri vendos vetë nëse është kryer shkelje dhe jep masën disiplinore përkatëse. | | Koment NAREA:  Neni 27, paragrafi 3, i projektligjit parashikon se: “...3. Përjashtimisht, në rastet e parashikuara në pikën 6, të nenit 22 të këtij ligji, ministri vendos vetë nëse është kryer shkelje dhe jep masën disiplinore përkatëse.” Përveç pasaktësisë që bëhen në referimin e pikës 6 të nenit 22 të projektligjit (referimi i saktë është pika 5 e nenit 22), kjo dispozitë krijon një përsëritje të panevojshme me rastet e shkeljeve disiplinore për të cilat ministri vendos masat disiplinore, të përcaktuar në pikën 5 të nenit 22 të projektligjit. Kërkojmë që kjo dispozitë të hiqet nga projektligji pasi krijon përsëritje dhe mbivendosje me nenin 22, pika 5, projektligjit. | **REFUZUAR** | | | **Vlerësim i komentit:**  Referuar pikës 5, të nenit 22 të projektligjit, masat disiplinore jepen nga Komisioni Disiplinor ose nga ministri. Sipas nenit 27, në përfundim të hetimit disiplinor ministri i dërgon Komisionit Disiplinor raportin e hetimit së bashku me dosjen hetimore, kur ka dyshime të arsyeshme që ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka kryer shkelje disiplinore, në rastet kur dhënia e masës disiplinore është në komeptencë të Komisionit Disiplinor, ose jep vetë masën disiplinore kur dhënia e saj është në kompetencën e tij. Në këto kushte, pika 3 e nenit 27 të projektligjit nuk është mbivendosje e nenit 27, por është në vijim të saj. |
| **Neni 37**  **Penalitetet**   1. Cilido që kryen veprime juridike me pasuritë e paluajtshme, në kuptim të këtij ligji, pa qenë i pajisur me certifikatën përkatëse ose nuk vepron në përputhje me parashikimet e nenit 39, të këtij ligji, ndëshkohet me masë administrative me gjobë nga 50 000 (pesëdhjetë mijë) deri në 500 000 (pesëqind mijë) lekë, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për kundërvajtjet administrative.   2. Gjoba e vendosur kundër subjekteve që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, sipas pikës 1, të këtij neni, arkëtohet në buxhetin e shtetit. | | Koment NAREA:  1. Cilido që kryen veprime juridike me pasuritë e paluajtshme, në kuptim të këtij ligji, pa qenë i pajisur me certifikatën përkatëse ose nuk vepron në përputhje me parashikimet e nenit 39, të këtij ligji, ndëshkohet me masë administrative me gjobë nga 50 000 (pesëdhjetë mijë) deri në 500 000 (pesëqind mijë) lekë, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për kundërvajtjet administrative.” Në kushtet kur projektligji ka si qëllim luftën e informalitetit dhe parandalimin e pastrimit të parave nga personat e pacertifikuar, parashikimi i një intervali kaq të gjerë masash administrative në ndëshkimin e subjekteve të pacertifikuar si ndërmjetës që ushtrojnë veprimtari ndërmjetësimi (masë administrative nga 50.000 lekë në 500.000 lekë) nuk është efikas dhe nuk i shërben qëllimit të projektligjit, si edhe nuk dekurajon informalitetin e sektorit. Në këtë drejtim, propozojmë që ushtrimi i veprimtarisë së ndërmjetësimit nga persona të pacertifikuar të ndëshkohet maksimalisht, brenda kufirit të masave administrative që vendos projektligji.” | **REFUZUAR** | | | **Vlerësimi i komentit:**  Sqarojmë se masa administrative vendoset në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për kundërvajtjet administrative, ku përcaktohen edhe kriteret për caktimin e llojit dhe të masës së dënimit. |

1. Përfaqësues nga Shoqata Shqiptare të Ndërmjetësve të Pronave (NAREA- National Albanian Real Estate Association), RE-MAX Albania (Real Estate Partners), Century 21 Albania, Shoqëria “Domus Estate Service” (DES) shpk etj. [↑](#footnote-ref-1)
2. Me shkresë zyrtare kanë përcjellë sugjerime dhe komente subjektet vijues: Shoqata Shqiptare të Ndërmjetësve të Pronave (NAREA) me shkresën me nr. tonin 4918 prot., datë 04.08.2020; “Century 21 Albania” me shkresën me nr. 8 prot., datë 10.09.2020. [↑](#footnote-ref-2)
3. Komentet janë përcjellë nga “Shoqata Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të Shqipërisë” NAREA, me shkresën nr.5 prot., datë 10.11.2021, përcjellë edhe në rrugë elektronike. [↑](#footnote-ref-3)
4. Projektligji është bashkërenduar dhe konsultuar sërish me Shoqatën Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të Shqipërisë, NAREA (pas reflektimit të komenteve të datës 02.11.2021), e cila me shkresën nr.6 prot., datë 02.12.2021 dhe në rrugë elektronike ka përcjellë komente dhe sugjerime. [↑](#footnote-ref-4)