**RELACION**

**PËR**

**PROJEKTLIGJIN**

**“PËR**

**PROFESIONIN E NDËRMJETËSIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME”**

1. **QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN**

Ky projektligj ka si synim të garantojë ushtrimin e 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.

Gjithashtu, ndërmarrja e kësaj nisme ligjore vjen si pasojë e detyrimeve që Shqipëria ka marrë përmes angazhimit politik të nivelit të lartë për të punuar me Task Force për Veprimin Financiar (FATF) dhe MONEYVAL për të forcuar efektivitetin e regjimit të saj në luftën kundër pastrimit të parave. Një nga masat kryesore është pikërisht ngritja e një legjislacioni për certifikimin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme në mënyrë që bashkëpunimi për parandalimin e pastrimit të parave të kryhet edhe nëpërmjet masave të marra për certifikimin e tyre dhe formalizimin e tregut, i cili ndikon drejtpërdrejtë në tregun e shitblerjeve të pasurive të paluajtshme që është një nga elementët kyç të pastrimit të parave në Shqipëri sipas raportit.

Projektligji ka si objektiva kryesorë:

* 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;
* të vendoset një kornizë ligjore për përparimin e luftës për pastrimin e parave dhe financimin e terrorizmit në sektorin e pasurive të paluajtshme, duke përcaktuar ndër të tjera detyrimin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme 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.

Në këtë drejtim, projektligji përcakton rregulla për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, të drejtat dhe detyrimet, masat disiplinore, rregullat e caktimit të tarifave, si dhe marrëdhëniet e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme me institucionet shtetërore dhe me të tretë.

 **II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE**

Ky projektligj nuk është i parashikuar në programin analitik të projektakteve të planifikuara për Ministrinë e Drejtësisë për vitin 2020, miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave nr. 837, datë 24.12.2019, “Për miratimin e programit të përgjithshëm analitik të projektakteve, që do të paraqiten për shqyrtim në Këshillin e Ministrave gjatë vitit 2020”, të ndryshuar.

Propozimi i projektligjit në fjalë ndërmerret në përputhje me programin politik të qeverisë 2017-2021, si dhe objektivat specifikë që përmbahen në këtë program. Programi në fjalë parashikon ndërmarrjen e një reforme në sektorin e shërbimeve publike të ofruara nga profesionet e lira, (noteria, avokatia, ndërmjetësimi), e cila do të synojë shërbime ligjore, sa më cilësore dhe profesionale për qytetarët. Në këtë kuadër do të forcohen kushtet dhe kriteret profesionale për subjektet që e ofrojnë këtë shërbim publik, si dhe mekanizmat kontrollues me qëllim shmangien e abuzimeve dhe veprimeve joligjore.

Nisma për këtë projektakt është ndërmarrë nga Ministria e Drejtësisë.

 **III. ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME**

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.

Profesioni i noterit konsiderohej historikisht shumë i prekshëm për shkak të përfshirjes në transaksionet e pasurive të paluajtshme, por vetëdijësimi dhe zbutja e tij mbi rrezikun janë përmirësuar ndjeshëm gjatë viteve të fundit. Pas kontrolleve të rritura mbi transaksionet e pasurive të paluajtshme, në ditët e sotme rreziqet më të larta konsiderohet të jenë të pranishme në transaksione ku noterët dhe ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme nuk janë të përfshirë (transaksione joformale).

Aktualisht, ndërmjetësit e pasurive të patundshme janë subjekte të parashikuar në ligjin nr.9917, datë 19.5.2008 “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit” i ndryshuar, sa i takon sipas kuptimit të përcaktuar në legjislacionin shqiptar për këtë kategori, kur përfshihen në transaksione për klientët e tyre, që lidhen me blerje ose shitje të pasurive të paluajtshme, megjithatë ka nevojë për një rregullim tërësor të tregut.

Një nga masat kryesore është pikërisht ngritja e kuadrit ligjor për certifikimin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, me qëllim që bashkëpunimi për parandalimin e pastrimit të parave të kryhet edhe nëpërmjet masave të marra për certifikimin e tyre dhe formalizimin e tregut, i cili ndikon drejtpërdrejtë në tregun e shitblerjeve të pasurive të paluajtshme që është një nga elementët kyç të pastrimit të parave në Shqipëri, sipas raportit respektiv të FATF-së.

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.

Nëpërmjet parashikimeve të këtij projektakti, synohet mbrojtja dhe garantimi i 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.

**IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR**

Projektligji i propozuar mbështetet në nenet 78, 83, pika 1, të Kushtetutës si dhe është në përqasje të plotë me parimet kushtetuese dhe kuadrin ligjor në fuqi.

**V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME *ACQUIS COMMUNAUTAIRE* (PËR PROJEKTAKET NORMATIVE)**

Ky projektligj nuk synon përafrim të legjislacionit vendas me *acquis* të Bashkimit Evropian, ndaj edhe nuk ka vlerësim të shkallës së përafrimit.

 **VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT**

Referuar përmbajtjes së projektaktit, projektligji ka në përmbajtje nëntë krerë, përkatësisht si vijon:

* në Kreun I, përcaktohen dispozitat e përgjithshme;
* në Kreun II, përcaktohen rregulla mbi veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme;
* në Kreun III, përcaktohen organi certifikues (Ministria e Drejtësisë), kriteret që duhet të përmbushin subjektet për certifikimin si ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, detyrimin për t’ju nënshtruar një programi trajnimi të detyrueshëm, regjistrat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme dhe të dhënat që përmbajnë;
* në Kreun IV, përcaktohen rregulla mbi pezullimin e përkohshëm të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme si një e drejtë që e gëzon çdo subjekt tregtar (rastet dhe procedura përkatëse që ndiqet në këtë drejtim), heqjen e certifikatës dhe çregjistrimin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nga regjistrat përkatës;
* në Kreun V, sanksionohen rregulla mbi marrëveshjen për ndërmjetësimin e pasurive të paluajtshme midis klientit dhe ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, duke përcaktuar rregulla mbi kontratën e ndërmjetësimit, ndërmjetësimin ekskluziv, kushtet thelbësore të kontratës dhe rastet e përfundimit të saj;
* në Kreun VI, sanksionohen të drejtat dhe detyrimet/përgjegjësitë minimale të palëve, që marrin përsipër me lidhjen e kontratës së ndërmjetësimit ndërmjet tyre, rregulla mbi tarifat e ndërmjetësimit si dhe mbi detyrimin e ndërmjetësimit për mbajtjen e një regjistri fizik në zyrë, ku regjistrohen të gjitha veprimet juridike të ndërmjetësuara me pasuritë e paluajtshme;
* në Kreun VII, përcaktohen rregulla të hollësishme mbi mbikqyrjen e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, fillimin e hetimit disiplinor nga Ministri i Drejtësisë, si dhe procedimin disiplinortë ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nga Komiteti Disiplinor dhe regjistrimin e masave disiplinore**;**
* në Kreun VIII, trajtohen shkeljet dhe masat disiplinore si dhe e drejta e ankimit e subjektit që i është nënshtruar procedimit disiplinor;
* në Kreun IX, përcaktohen dispozitat e fundit mbi nxjerrjen e akteve nënligjore në zbatim të këtij ligji, pas hyrjes në fuqi të tij si dhe dispozita kalimtare në lidhje me rregullimin e situatës të subjekteve që kanë të paktën 12 muaj ose më pak se 12 muaj që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit në fusha të rregulluara nga ky ligj, nga momenti i hyrjes në fuqi dhe detyrimit të tyre për ndjekjen e përcaktimeve ligjore përkatëse.

Nenet 1, 2 dhe 3 të projektligjit përcaktojnë objektin, qëllimin e projektligjit dhe përkufizimet për kuptime të këtij projektligji. Siç është sqaruar edhe në krerët e mësipërm, nëpërmjet këtij projektligji synohet përfshirja nën suazën juridike e profesionit për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme, duke përcaktuar rregulla për ushtrimin e këtij profesioni, të drejtat dhe detyrimet, procedimi disiplinor dhe masat disiplinore, rregullat e caktimit të tarifave, si dhe marrëdhëniet e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme me institucionet shtetërore dhe me të tretë.

Neni 4, përcakton parimet mbi të cilat duhet të bazohen ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tyre, duk patur në konsideratë parimin e barazisë së palëve, etikës, integritetit dhe konfidencialitetit.

Në nenet 5 dhe 6 të projektligjit trajtohet ushtrimi dhe organizimi i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, të cilët mund të ushtrojnë profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme vetëm nëse janë certifikuar në përputhje me kushtet e parashikuara në këtë ligj. Në kuadër të parimit kushtetues të lirisë së veprimtarisë ekonomike, është përfshirë mundësia e ushtrimit të veprimtarisë në mënyrë individuale, të organizuar në zyra ndërmjetësimi të pasurive të paluajtshme ose të punësuar në një zyrë të tillë. Sipas këtij projektligji, 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.

Neni 7, ka parashikuar papajtueshmëritë me ushtrimin e këtij profesioni. Ndërmjetësi nuk mund të kryejë njëkohësisht profesionin e noterit, avokatit, përmbaruesit gjyqësor si dhe funksione apo detyra të tjera në organet publike, të cilat me ligje të veçanta i ndalohen. Po kështu përcaktohen rastet kur ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme nuk duhet të marrë përsipër kryerjen e veprimeve për ndërmjetësimin e veprimeve juridike me pasuritë e paluajtshme.

Neni 8, përcakton rregulla mbi Kodin e Etikës Profesionale, si një dokument tepër i rëndësishëm për ushtrimin e detyrave dhe përgjegjësive, që ka si qëllim përcaktimin e standardeve për respektimin dhe zbatimin e rregullave të etikës profesionale të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, të drejtat dhe detyrat në marrëdhënie me klientët dhe kolegët. Kodi miratohet nga Ministri i Drejtësisë.

Neni 9, ka parashikuar Ministrin e Drejtësisë si autoritetin shtetëror përgjegjës, i cili në përputhje me rregullat dhe procedurat e parashikuara në këtë ligj certifikon personat fizikë që kërkojnë të ushtrojnë veprimtarinë e tyre si ndërmjetës të pasurive të paluajtshme. Certifikimi kryhet brenda 45 ditëve nga dorëzimi i kërkesës për pajisjen me certifikatën e ushtrimit të profesionit, për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme.

Në nenin 10, janë parashikuar kriteret që duhet të plotësojnë personat për t’u pajisur certifikuar si ndërmjetës të pasurive të paluajtshme. E drejta për ushtrimin e këtij profesioni i jepet shtetasit shqiptar dhe të huaj, ku ky i fundit përveç kushteve që parashikohen për shtetasin shqiptar, duhet të zotërojë gjuhën shqipe me anë të një dokumenti të lëshuar nga autoritetet kompetente, sipas legjislacionit në fuqi.

Në nenin 11, përcaktohen rregulla mbi provimin e kualifikimit të kandidatëve për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, i cili zhvillohet para një komisioni me përbërje si vijon:

- dy përfaqësues nga Ministria;

- një përfaqësues nga Ministria që mbulon çështjet e financave;

- një përfaqësues nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës;

- një përfaqësues nga shoqatat profesionale të ndërmjetësuesve të pasurive të paluajtshme.

Sa i takon kritereve dhe procedurës së përzgjedhjes së përfaqësueve, projektligji parashikon se përcaktohen me urdhër të Ministrit.

Kandidati për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme mund t’i nënshtrohet provimit të kualifikimit deri në 4 herë.

Në nenin 12, parashikohen rregullat në lidhje me organizimin e programit të detyrueshëm të trajnimit i cili realizohet nga Shkolla Shqiptare e Administratës Publike në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të Parandalimit dhe të Pastrimit të Parave. Po kështu, nëpërmjet këtij projektligji i jepet mundësia institucioneve të arsimit të lartë të akredituara sipas ligjit, si dhe shoqatave profesionale të ndërmjetësve të pasurive të palujtshme, të realizojnë programin e detyrueshëm të trajnimit, pas miratimit nga Ministri.

Ky program ka si synim 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.

Në nenin 13, sqarohet se 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 por duke plotësuar kushtin që të ketë nënshkruar një kontratë bashkëpunimi me një zyrë të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë. Ndërsa sa i takon rregullave të hollësishme për njohjen e së 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.

Neni 14, trajton se Ministria është institucioni përgjegjës për mbajtjen dhe administrimin e 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. Këto regjistra do të ruhen, mirëmbahen dhe përditësohen në format të integruar manual dhe elektronik nga strukturat përgjegjëse të Ministrisë. Ruajtja dhe përpunimi i të dhënave personale që do të përcaktohen në këto regjistra, do të bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi për mbrojtjen e të dhënave personale.

Strukturat përgjegjëse të Ministrisë kanë detyrimin që të përditësojnë dhe kontrollojnë regjistrin 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 rezulton 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 i heq certifikatën ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe kryen çregjistrimin nga Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, sipas përcaktimeve të këtij ligji.

Në nenin 15, përcaktohen arsyet kur ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka të drejtë të ndërpresë përkohësisht ushtrimin e profesionit me kërkesë të tij, si vijon:

1. për shkaqe shëndetësore, të provuara nga vërtetimi i gjendjes shëndetësore, sipas legjislacionit në fuqi;
2. përkujdesjes për fëmijën e tij të mitur derisa fëmija të mbushë moshën 3-vjeçare;
3. zgjedhjes ose emërimit në një funksion publik, ose kur ushtron një detyrë tjetër që, sipas legjislacionit të posaçëm, është i papajtueshëm me ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme.

Ministri vendos për pranimin ose refuzimin e argumentuar të kërkesës për pezullimin e përkohshëm të ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme. Rregullat e hollësishme për dokumentacionin dhe procedurën e shqyrtimit të kërkesës për pezullimin e përkohshëm përcaktohen me udhëzim të Ministrit.

Në nenin 16, përcaktohen rastet e pezullimit nga detyra të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme për shkaqe të tjera. Pezullimi sipas këtyre rasteve bëhet nga Ministri dhe mund të ankimohet në gjykatën administrative kompetente.

Në nenin 17, të projektligjit janë të sanksionura rastet kur ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme i hiqet certifikata e ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit dhe kryhet çregjistrimi nga Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme.

Neni 18, përcakton rregulla mbi kontratën që ndërmjetësi lidh me klientin për ndërmjetësimin e veprimeve juridike me pasuritë e paluajtshme, duke u ndalur në elementë si, forma shkresore, kohëzgjatja e kontratës, ofrimi i shërbimit përkundrejt një shpërblimi të caktuar.

Neni 19, përcakton ndërmjetësimin ekskluziv, duke parashikuar se nëpërmjet kontratës së ndërmjetësimit, klienti mund të marrë përsipër të mos angazhojë ndërmjetës tjetër për punën e ndërmjetësuar. Ky detyrim duhet të jetë përcaktuar dhe shprehur qartë në kontratën e ndërmjetësimit.

Në nenin 20, parashikohet përfundimin e kontratës së ndërmjetësimit, 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.

Por, në rast se gjatë 12 muajve pas përfundimit të kontratës së ndërmjetësimit, klienti përfundon një transaksion juridik që rrjedh nga veprimet e ndërmjetësit para përfundimit të kontratës së ndërmjetësimit, ai ka detyrimin t’i paguajë ndërmjetësuesit tarifën e plotë, përveç kur në kontratë është parashikuar ndryshe.

Në nenin 21, janë përcaktuar kushtet thelbësore që duhet të përmbajë kontrata e ndërmjetësimit dhe se ndërmjetësi është i detyruar të tregojë kushtet e përgjithshme të biznesit në një vend të dukshëm dhe të lexueshëm për klientin.

Neni 22, sanksionon se ndërmjetësi në kryerjen e veprimtarive të ndërmjetësimit, apo veprimeve të tjera që lidhen me punën që është objekt i ndërmjetësimit duhet të veprojë me kujdesin e duhur si dhe në përputhje me ligjin dhe rregullat e ushtrimit të profesionit.

Nenet 23 dhe 24 përcakton respektivisht detyrimet dhe të drejtat e ndërmjetësit, ndërsa nenet 25 dhe 26 të projektligjit përmbajnë detyrimet dhe të drejtat e klientit, të cilat duhet të respektohen dhe ndiqen përgjatë kohëzgjatjes së marrëdhënies kontraktore me njëri tjetrin.

Në nenin 27, përcaktohen tarifat e ndërmjetësimit duke i dhënë mundësi palëve që me vullnetin e tyre të parashikojnë tarifat përkatëse. Ndërmjetësi nuk mund të kërkojë pagesa të pjesshme të tarifës përpara lidhjes së kontratës. Shpenzimet e shërbimeve shtesë që lidhen me punën që është objekt i ndërmjetësimit mund të ngarkohen nga ndërmjetësi në shumën e shpenzimeve aktuale vetëm me pëlqimin midis ndërmjetësit dhe klientit. Ministri i Drejtësisë 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.

Neni 28, parashikon krijimin e regjistrit të ndërmjetësve dhe detyrimin e çdo ndërmjetësi të pasurive të paluajtshme që të mbajë në zyrë regjistrin e përgjithshëm fizik, ku regjistrohen të gjitha veprimet juridike të ndërmjetësuara me pasuritë e paluajtshme.

Në nenin 29, sqarohet se mbikëqyrja e veprimtarisë së përgjithshme të ndërmjetësve të pasurive të luajtshme, në përputhje me rregullat e parashikuara në këtë ligj realizohet nga Ministri përmes kontrolleve periodike apo mbi bazën e ankesave të paraqitura. Në rast se ekziston një dyshim i arsyeshëm se shkeljet lidhen me pastrimin e parave ose financimin e terrorizmit, Ministri, përveç fillimit të hetimit disiplinor sipas këtij ligji, i raporton autoritetit përgjegjës, në përputhje me legjislacionin në fuqi për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit.

Në nenin 30, përcaktohen rregullat mbi fillimin e hetimit disiplinor, zgjatjen e hetimeve në rastet komplekse, momentin e fillimit të procedimit disiplinor i cili përkon me paraqitjen e raportit të hetimit pranë Komisionit Disiplinor.

Neni 31, parashikon se çdo person fizik ose juridik ka të drejtë t’i paraqesë Ministrit ankesat e arsyetura me shkrim. Ankesat mund të bëhen brenda 1 viti, nga data e sjelljes ose veprimit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme apo nga data e konstatimit të sjelljes ose veprimit të ndërmjetësit, por në çdo rast jo me vonë se 2 vjet nga momenti i kryerjes së shkeljes. Pas kalimit të këtij afati, ankuesi ka të drejtë të kërkojë pranë Ministrit rivendosjen në afat, në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative.

Në nenin 32, parashikohet fillimi i hetimeve kryesisht, bazuar në të dhëna, mbi bazën e të cilave lind dyshimi i arsyeshëm se shkelja mund të jetë kryer. Informacionet që përftohen nga media ose nga ankues anonimë mund të shërbejnë si indicie për të filluar një hetim kryesisht.

Në nenin 33, përcaktohen rregulla mbi bashkimin e hetimeve, shtimin dhe ndryshimin e objektit të hetimit.

Në nenin 34, përcaktohet se Ministri urdhëron pezullimin e hetimit disiplinor kur është duke u zhvilluar hetim penal ose një proces gjyqësor penal, administrativ ose civil:

a) në të cilat, njëra nga palët është ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme;

b) shkelja e dyshuar lidhet me të njëjtat fakte, për të cilat do të merret vendimi.

Hetimi pezullohet deri në dhënien e vendimit të formës së prerë të institucionit kompetent. Urdhri për pezullimin e hetimit nuk ankimohet. Sipas këtij parashikimi, Ministri u referohet vetëm fakteve mbi të cilat bazohet vendimi gjyqësor i formës së prerë. 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.

Në nenin 35 janë të përcaktuara të gjitha të drejtat që ka ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme gjatë hetimit nga Ministri i Drejtësisë dhe në nenin 36, parashikohet përfundimi i hetimit e nëse ka dyshime të arsyeshme që ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, ka kryer shkelje disiplinore, Ministri fillon procedimin disiplinor, duke paraqitur pranë Komitetit Disiplinor raportin e hetimit së bashku me dosjen hetimore. Ministri mbyll hetimin, nëse provohet se pretendimet janë të pabazuara ose provat e mbledhura dhe rezultatet e hetimit të çojnë drejt përfundimit se: provat janë të pamjaftueshme për të provuar kryerjen e shkeljes disiplinore; 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; çështja është parashkruar në kohën kur është filluar hetimi për shkak të kalimit të afateve; ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka ndërruar jetë.

Në nenin 37, përcaktohen rregulla në lidhje me përbërjen, kompetencat dhe vendimmarrjen e Komitetit Disiplinor, ndërsa në nenin 38, parashikohen parimet e procedimit disiplinor dukë përmendur se masat disiplinore arsyetohen dhe merren sipas një procedure transparente dhe në përputhje me të drejtën për një proces të rregullt ligjor, e cila garanton të drejtën për t’u informuar, për të kërkuar sqarime rreth fakteve, për t’u dëgjuar dhe për t’u mbrojtur. Parimi i proporcionalitetit është parim bazë, në përcaktimin e masës disiplinore. Gjithashtu palët në procedim disiplinor kanë të drejtë të paraqiten dhe të japin shpjegime në seancë vetë ose nëpërmjet përfaqësimit me të tretë. Nëse njëra ose të dyja palët nuk paraqiten në seancë pa shkaqe të arsyeshme, Komiteti Disiplinor shqyrton çështjen dhe merr vendim në mungesë të tyre.

Në nenin 39, të projektligjit sanksionohet se rregullat për pezullimin e hetimit disiplinor, sipas nenit 34, të këtij ligji, zbatohen për aq sa është e mundur për pezullimin e procedimit disiplinor.

Në nenin 40, përcaktohet se Komiteti Disiplinor vendos pas shqyrtimit të të gjitha fakteve dhe provave, si vijon:

* rrëzimin e kërkesës për procedim disiplinor, për shkak se faktet e pretenduara nuk kanë ndodhur ose ato nuk përbëjnë shkelje disiplinore ose pranimin e kërkesës;
* marrjen e një ose më shumë masave disiplinore dhe njoftimin e vendimit Ministrit, me qëllim nxjerrjen e urdhrit përkatës për zbatimin e masave që vendosen në procedimin disiplinor.

Në nenin 41, përcaktohet se vendimet për masat disiplinore shënohen nga Ministria në Regjistrin e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme si dhe jepen afatet kur shuhen dhe fshihen nga regjistrat këto masa.

Në nenin 42, përcaktohen rastet se kur ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme kryejnë një shkelje disiplinore si dhe masat disiplinore. 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 nuk kanë kaluar më shumë se 5 vjet nga momenti i shkeljes.

Masa disiplinore e dhënë ndaj një ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme jepet në proporcion me shkeljen dhe bazohet në kriteret që lidhen me shkallën e pakujdesisë, shpeshtësinë e kryerjes së gabimit dhe probabilitetin dhe rëndesën e dëmit të mundshëm nga shkelja.

Neni 43, parashikon të drejtën e ankimit kundër vendimeve të Ministrit të Drejtësisë ose vendimeve të Komitetit Disiplinor për dhënien e masave disiplinore pranë gjykatës administrative kompetente brenda 45 ditëve nga data e njoftimit të vendimit.

Neni 44, përcakton se rregulla mbi ekzekutimin e masave disiplinore nga Ministria.

Në nenin 45, ngarkohet Ministri që brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të këtij ligji.

Në nenin 46, përcaktohen dispozitat kalimtare duke trajtuar se 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. Brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, këta subjekte 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. Ministria, kur konstaton se subjektet që kanë paraqitur kërkesë, 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, i regjistron ata në Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme. Kundër vendimit të Ministrit për mosregjistrim në regjistrat përkatës, mund të bëhet ankim në gjykatën kompetente, sipas legjislacionit procedural në fuqi.

Ndërkohë, për 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.

Neni 47, përcakton penalitetet në rast se kryhen veprime juridike me pasuritë e paluajtshme në kuptim të këtij ligji, pa qenë i pajisur me certifikatën përkatëse, ose kur nuk veprohet në përputhje me nenin 46, duke e ndëshkuar subjektin me masë administrative me gjobë deri në 500 000 (pesëqind mijë) lekë, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për kundërvajtjet administrative.

Neni 48, përcakton hyrjen në fuqi të projektligjit jo më vonë se 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

 **VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT**

Institucioni përgjegjës për zbatimin e këtij projektligji është Ministria e Drejtësisë. Zbatimi dhe monitorimi do të realizohen sipas përcaktimeve të dispozitave të këtij projektligji. Monitorimi në nivel makro do të realizohet nga strukturat përkatëse përgjegjëse në Ministrinë e Drejtësisë.

 **VIII. PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT**

Ky projektligj është hartuar nga ana e strukturave përkatëse të Ministrisë së Drejtësisë.

Projektligji në fjalë i është përcjellë për mendim përmes sistemit *e-aktet* Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë dhe Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë, me qëllim konsolidimin e variantit përfundimtar të projektligjit dhe përmirësimin e përmbajtjes së dispozitave ligjore. Për këtë qëllim, projektligji i është dërguar për mendim institucioneve të tjera të interesuara. Kështu, me shkresën me nr. 4487/1 prot., datë 20.07.2020, i është përcjellë për mendim drafti i projektligjit, Drejtorisë së Përgjithshme të Parandalimit të Pastrimit të Parave, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Qendrës Kombëtare të Biznesit dhe Shkollës Shqiptare të Administratës Publike, të cilët kanë kthyer përgjigje duke dhënë kontributin e tyre në përmirësimin e draftit të këtij projektligji, përkatësisht me shkresat me nr. 691/1 prot., datë 28.07.2020; nr.11835/1 prot., datë 30.07.2020; nr. 6511/1, datë 17.08.2020 dhe nr. 710/1, datë 31.08.2020.

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, nëpërmjet shkresës nr.15048 prot, datë 10.08.2020, ka përcjellë komentet dhe sugjerimet në lidhje me projektligjin në fjalë, ndërsa Ministria e Infastrukturës dhe Energjisë ka përcjellë mendimin nëpërmjet sistemit *e-aktet* mbi këtë projektligj.

Gjithashtu, në kuadër të konsultimit publik të projektligjit, 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.

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 u kërkua që të zhvillohej edhe një tryezë e dytë konsultimi, me përfaqësues 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).

Më poshtë parashtrojmë në mënyrë të përmbledhur komentet dhe sugjerimet të administruara në rrugë elektronike apo me shkresë zyrtare nga Ministria e Drejtësisë para dhe pas kryerjes së tryezave të konsultimit, si dhe vlerësimin e kryer nga ana jonë për secilin prej tyre.

* **Në lidhje me nenin 2 të projektligjit:**

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):

2. 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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 3 të projektligjit:**

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.

**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.)**

* **Në lidhje me nenin 5 të projektligjit:**

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.

**Vlerësimi 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).

* **Në lidhje me nenin 6 të projektligjit:**

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:

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.*

**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.

* **Në lidhje me nenin 9 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 10 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 11 të projektligjit:**

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.

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 12 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 13 të projektligjit:**

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.

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.

**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).

* **Në lidhje me nenin 19 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 20 të projektligjit:**

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”.*

**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.

* **Në lidhje me nenin 23 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 24 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 25 të projektligjit:**

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).

* **Në lidhje me nenin 27 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 32 të projektligjit:**

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.

**Vlerësimi i komenteve:**

Sugjerimi në fjalë është marrë në konsideratë dhe neni në fjalë është riformuluar.

* **Në lidhje me nenin 37 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 41 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 42 të projektligjit:**

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.

**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.

* **Në lidhje me nenin 46 të projektligjit:**

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.

**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.

Ministria e Drejtësisë, në vijim të mendimeve të përcjella nga institucionet e interesuara (MFE, MIE, DPPPP, ASHK, ASPA dhe QKB) dhe të komenteve dhe sugjerimeve të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme që operojnë aktualisht në treg (të analizuar më sipër), në kushtet ku projektligji është ripunuar në pjesën më të madhe të parashikimeve në kuadër të shqyrtimit dhe vlerësimit të të gjithë sugjerimeve respektive, e ka ripërcjellë për mendim pranë ministrive të linjës nëpërmjet sistemit *e-aktet*, respektivisht Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë dhe Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë, si dhe në rrugë zyrtare Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

Agjencia Shtetërore e Kadastrës, me shkresën me nr. 15122 prot., datë 13.10.2020, është shprehur parimisht dakord, duke sugjeruar si më poshtë vijon:

* Neni 24, pika ç, të riformulohet me përmbajtjen si vijon: *“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 mbi gjendjen juridike dhe kufizimet e vendosura mbi pasuritë e paluajtshme, pasi të ketë përmbushur detyrimet e parashikuara nga legjislacioni në fuqi”.*

Ministria e Drejtësisë ka reflektuar në përmbajtje të projektligjit sugjerimin në fjalë, duke e konstatuar të drejtë.

Ministria e Financave dhe Ekonomisë (MFE), nëpërmjet sistemit e-aktet shprehet me komentet si më poshtë vijon:

* Në kostot që përcaktohen në relacionin shpjegues është përfshirë kërkesa për shtimin e stafit me 3 specialistë, e cila është paraqitur edhe në relacionin e kërkesave të PBA 2021-2023, por sjellin në vëmendje se këto kërkesa nuk janë miratuar dhe se buxheti është ende në diskutim. Gjithashtu, kërkesa për 3 punonjës shtesë lidhet me kërkesën për fonde shtesë, edhe pse në relacion sqarohet se është e përfshirë brenda tavaneve buxhetore të miratuara.  Lidhur me sa më sipër dhe referuar kostos së përcaktuar në relacionin shpjegues, MFE kërkon që të bëhet lidhja me dokumentin e PBA 2021-2023 të Ministrisë së Drejtësisë dhe me produktet përkatëse që përfaqësojnë këtë politikë të re.

Në lidhje me këtë koment, sqarojmë se, në PBA-në 2021-2023, është kërkuar shtesë vetëm për një numër prej 3 punonjësish, ndërsa përsa i përket fondeve për pagat e këtyre punonjësve (specialistë), ato i kemi të perfshirë brenda tavaneve buxhetore të miratura me VKM-në nr. 577/2020 "Për miratimin e tavaneve përfundimtare të PBA-së 2021-2023”, të cilat janë të kostuara në produktin kryesor të Programit Planifikim Menaxhim Administrim “Projektakte të hartuara dhe të vlerësuara”.Për shtesën e numrit të punonjësve nuk mund të nxjerrim produkt të ri, pasisipas udhëzimeve të Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë fondet e pagave dhe sigurimeve shoqerore duhet te jenë të kostuara vetëm në një produkt.

* Mbetet e paqartë kostoja për ngritjen, administrimin dhe mirëmbajtjen e Regjistrit elektronik për regjistrimin e ndërmjetësuesve të licencuar.

Në lidhje me këtë çështje, referuar në tërësi dispozitave të këtij projektligji, sqarojmë se, nuk do të shoqërohet me kosto financiare shtesë administrimi nga Ministria e Drejtësisë i regjistrave që parashikohen në pikën 14, të draftit respektivisht Regjistri Publik i Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme si dhe Regjistri Unik i të Dhënave për Zyrat e Ndërmjetësimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Ndërmjetësit e Pasurive të Paluajtshme. Ruajtja, përditësimi dhe mirëmbajtja në format manual dhe elektronik do të kryhet nga struktura përgjegjëse në Ministrinë e Drejtësisë, e cila do të jetë përgjegjëse për veprimtarinë e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme dhe që do të krijohet me ndryshimin e strukturës së aparatit të Ministrisë së Drejtësisë me një shtesë prej 3 punonjësish (specialistë).

* Nuk gjejnë të pasqyruar mendimin e ASPAs dhe Drejtorisë së Përgjithshme të Parandalimit dhe Pastrimit të Parave në lidhje me mundësitë financiare dhe kapacitetet për zhvillimin e trajnimeve. Po kështu, për MFE mbetet e paqartë funksionimi në tërësi i procesit të zhvillimit të trajnimit dhe licencimit, nëse procesi i licencimit do të ofrohet falas apo është mendur të bëhet përkundrejt një tarife e cila prek ASPAn, DPPPP, si dhe institucione të arsimit të lartë të akredituara sipas ligjit apo nga shoqatat profesionale të ndërmjetësve. Në kushtet kur projektligji rezulton i pambuluar nga burime buxhetore, MFE gjykon se vendosja e një tarife licencimi në masën e kostos së organizimit dhe administrimit të procesit do të garantonte dhe mbulimin e kostove financiare vijuese që rrjedhin nga procesi. Kjo duhet të rregullohet me një përcaktim ose dispozitë më vete në përmbajtje të aktit.

Sa i takon këtij komenti, pikë së pari, sqarojmë se nuk është kryer pasqyrimi në draft i mendimit të përcjellë nga DPPPP dhe ASPA, si dhe nga institucionet e tjera, në kushtet kur bazuar në mendimet e dhëna nga të gjitha institucionet, duke përfshirë këtu MFE, MIE, ASHK, DHKN, DPPPP, ASPA, QKB, si dhe diskutimet në tryezat e konsultimit të zhvilluara me aktorët e interesuar (shoqatat e ndërmjetësve, shoqëritë e ndërmjetësimit, ndërmjetës, etj) dhe korrespondencës që kemi pasur me ta, drafti ka pësuar ndryshime rrënjësore në drejtim të përqasjes dhe harmonizimit të draftit me kuadrin ligjor në fuqi, unifikimit të teknikës legjislative dhe terminologjisë së përdorur, si dhe adresimit të disa problematikave të hasura në praktikë nga subjektet që ushtrojnë këtë veprimtari në terren. Në të tilla rrethana, drafti është përcjellë sërish për konsultim pas ripunimit të tij, me qëllim realizimin e procesit të konsultimit në përputhje me Rregulloren e Këshillit të Ministrave, miratuar me vendimin nr. 584, datë 28.8.2003, të Këshillit të Ministrave dhe për të vijuar më tej me dërgimin për shqyrtim dhe miratim në Këshillin e Ministrave. Megjithatë, saktësojmë se DPPPP në shkresën me nr. 691/1 prot., datë 28.07.2020, nuk ka parashtruar sugjerime apo komente mbi mundësitë financiare dhe kapacitetet për zhvillimin e trajnimeve.

Së dyti, lidhur me procesin e certifikimit dhe trajnimit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, sjellim në vëmendje se:

Procesi i certifikimit të ndërmjetësuesve të pasurive të paluajtshme do të ofrohet pa pagesë për të gjithë subjektet dhe jo përkundrejt tarifave që mund të prekin institucionet përkatëse. Sjellim në vëmendje se procesi i trajnimit të detyrueshëm sipas nenit 12, të draftit dhe jo procesi i certifikimit, do t’i nënshtrohet tarifave përkatëse që ndiqen në këto raste nga institucionet që do të kryejnë trajnime. Kështu, në kuadër të komenteve të përcjella nga ASPA, struktura përkatëse teknike në Ministrinë e Drejtësisë ka kryer ripunimin e parashikimit që autorizon Ministrin e Drejtësisë për të përcaktuar rregulla të hollësishme mbi përmbajtjen dhe organizimin e programit të detyrueshëm të trajnimit, pjesëmarrjen në trajnim, kohëzgjatjen, mënyrën e zhvillimit dhe tarifat e trajnimit, në Rregulloren e Programit të detyrueshëm të trajnimit. Në kuadër të komentit të dhënë nga MFE, kemi përcaktuar se rregullimi i çështjeve të deleguara nga ligji do të bëhet me urdhër të Ministrit të Drejtësisë (dhe jo me udhëzim, sipas variantit fillestar), pas marrjes së mendimit të ASPA dhe DPPPP si institucione përgjegjëse për realizimin e programit të detyrueshëm të trajnimit në përputhje me këtë projektligj dhe aktet nënligjore që do të nxirren në bazë dhe për zbatim të tij.

* Referuar nenit 37, pika 5 të draftit, MFE sjell në vëmendje se tarifat shpërblyese përcaktohen me VKM, andaj kërkohet riformulimi i parashikimit. I njëjti sugjerim vlen edhe për Komisionin e Kualifikimit, për të cilin nuk parashikohet një pikë që përcakton vendosjen e shpërblimit dhe se nga kush do të miratohet ajo.

Në lidhje me këtë koment, sqarojmë se në funksion të reflektimit të saj, Ministria e Drejtësisë ka ripunuar parashikimin përkatës, duke hequr nga çështjet që duhen rregulluar me aktin nënligjor të Ministrit çështjen e shpërblimit të anëtarëve dhe duke përcaktuar si pikë më vete se, masa e shpërblimit të anëtarëve të Komitetit Disiplinor caktohet sipas rregullave të përcaktuara nga Këshilli i Ministrave për shpërblimin e anëtarëve të organeve kolegjiale.

Po kështu, me të njëjtën logjikë është kryer edhe ripunimi i nenit 11, duke përcaktuar një rregullim (shtuar pika 7) për shpërblimin e anëtarëve të Komisionit që zhvillon provimin e kualifikimit.

* Konstatohet mospërputhje në lidhje me terminologjinë që përdoret në projektligj dhe në RIA, mbi procesin e certifikimit, pasi në RIA përdoret termi “licencim” dhe jo “certifikim” si në projektligj.

Konstatimi i MFE gjendet i drejtë dhe në këtë drejtim kemi kryer rregullimet e nevojshme në draftin e RIAs duke përdorur termin “certifikim”, siç është parashikuar edhe në projektligj në vijim të reflektimit të mendimit të parë të përcjellë nga MFE-ja.

* Në pikën 3 të nenit 6, e cila ndalon të drejtën e ortakut apo aksionerit të jetë me këtë cilësi në një zyrë tjetër ndërmjetësimi, MFE sjell në vëmendje se një subjekt mund të ketë më shumë se një zyrë ndërmjetësimi, ku rrjedhimisht ortaku është i njëjti në çdo zyrë që posedon dhe në bazë të legjislacionit në fuqi ortaku mund të jetë kuotëmbajtës në shumë subjekte juridike, mjafton që të respektojë me përpikmëri dhe korrektësi ligjet.

Në lidhje me nenin 6 të projektligjit, sqarojmë se pas konsultimit me strukturat teknike kjo dispozitë është ripunuar dhe parashikimi në fjalë është hequr nga neni përkatës.

* Në zbatim të Kreut II, të ligjit nr. 66/2016 “Për shërbimet në Republikën e Shqipërisë” dhe VKM nr. 300/2017, të plotësohet formulari i Njoftimit dhe të përcillet pranë MFE.

Sa i takon këtij komenti, vlerësojmë se nuk ndodhemi në kushtet e zbatimit të dispozitave ligjore për plotësimin e formularit të Njoftimit të projektaktit të ri sektorial, për sa kohë në dispozitat e ligjit nuk përmbahen parashikime që përbëjnë kriter për t’u vlerësuar në kuptim të nenit 6 të ligjit nr. 66/2016. Sipas këtij neni, kriteret që duhet të vlerësohen, nëse janë të domosdoshme, janë:

a) kufizimet sasiore apo territoriale, veçanë-risht në formën e një numri të caktuar popullsie apo distance minimale ndërmjet ofruesve të shërbimit;

b) detyrimi i ofruesit për të pasur një formë të caktuar juridike;

c) kërkesa që lidhen me zotërimin e kuotave ose aksioneve të një shoqërie;

ç) kërkesa, sipas të cilave e drejta e ofrimit të një shërbimi të caktuar, përjashtuar profesionet e rregulluara, për shkak të natyrës specifike të veprimtarisë, u jepet ofruesve të caktuar;

d) ndalimi për të pasur më shumë se një zyrë brenda territorit;

dh) kërkesa për të pasur një numër minimal punonjësish;

e) vendosja e tarifave minimale dhe/ose maksimale, të cilave duhet t’u përmbahet ofruesi i shërbimit;

ë) detyrimi ndaj një ofruesi që, bashkë me shërbimin e tij, të ofrojë edhe shërbime të tjera specifike.

Në këtë drejtim, në kuadër të reflektimit të mendimit të parë të përcjellë nga MFE, kemi hequr kriterin e shtetësisë shqiptare për certifikimin e ndërmjetësve (persona fizikë të huaj), pasi cenonte nenin 5 (kriteret ndaluese), paragrafi 1 të ligjit nr. 66/2016. Kështu, çdo person fizik, shqiptar apo i huaj, mund të ushtrojë veprimtarinë e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, pasi të ketë përmbushur kriteret që parashikohen në draft, të cilat janë vlerësuar të përshtatshme për arritjen e qëllimit të synuar përmes këtij projektligji dhe nuk tejkalojnë atë çka është e nevojshme për arritjen e këtij qëllimi.

Për sa më sipër, kriteret ekzistuese në projektligj nuk mund të identifikohen si kritere për t’u vlerësuar dhe për të shqyrtuar përputhshmërinë e tyre me ligjin nr. 66/2016 dhe aktin nënligjor në zbatim të tij.

* Në nenin 10, të Kreut III të shtohet pika 6 me përmbajtje si vijon: *“Kandidati, personat me funksione administruese/menaxheriale apo pronarët përfitues nuk duhet të jenë të lidhur me kriminelë. Autoriteti certifikues ruan të drejtën të kërkojë informacione shtesë për personat e lidhur që rezultojnë me precedentë nga burime të hapura dhe shkëmbimi i informacionit ndërmjet institucioneve. Në çdo rast refuzohet certifikimi kur ka dyshime të bazuara që kandidati, personat me funksione administrative/menaxheriale apo pronarët përfitues janë palë e lidhur me kriminelë.”.*

Në lidhje me shtimin e parashikimit të kërkuar si më sipër, në mungesë të argumenteve për përfshirjen e këtij përcaktimi si pjesë të kritereve për certifikimin e personave fizike për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, Ministria e Drejtësisë, duke mbajtur në konsideratë parashikimet e Direktivës 849/2015, të ndryshuar nga Direktiva nr. 843/2018 e Parlamentit Evropian dhe të Këshillit, mbi parandalimin e përdorimit të sistemit financiar për qëllime të pastrimit të parave ose financimit të terrorizmit, ndryshimin e Rregullores (BE) nr. 648/2012 të Parlamentit Evropian dhe Këshillit, dhe shfuqizimin e Direktivës 2005/60 të Parlamentit Evropian dhe Këshillit dhe Direktivën 2006/70 të Komisionit, si dhe në vijim të detyrimeve që shteti shqiptar duhet të përmbushë në kuadër të zbatimit të planit të veprimit të ICRG/FATF, ka kryer disa amendime në këtë drejtim.

Konkretisht, në nenin 10 të draftit ku përmbahen kriteret për ushtrimin e këtij profesioni sipas përcaktimeve të këtij ligji, parashikohet në pikën 3 se, 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. Sa i takon “personave të lidhur”, në projektligj është dhënë përkufizimi për qëllime të këtij ligji, duke përcaktuar se: *“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.”.*

Po kështu, në nenin 14, pika 9, është shtuar njoftimi i autoritetit kompetent për marrjen e masave në përputhje me legjislacionin në fuqi për masat kundër financimit të terrorizmit, edhe në rastet kur konstatohet se personat e lidhur rezultojnë në listën e personave të shpallur. Nga ana tjetër, është parashikuar pezullimi nga detyra kur ndaj ndërmjetësit ose personave të lidhur me të ka dyshime, është nën hetim apo gjykim për një nga veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërimit në masë, si dhe çregjistrimi kur personat e lidhur me të dënohen me një vendim të formës së prerë për një nga veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërimit në masë.

* Në nenin 14, të Kreut III, përmbajtja e pikës 9, të ndryshohet si vijon: *“Strukturat përgjegjëse të Ministrisë përditësojnë dhe kontrollojnë regjistrin 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 rezulton 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. E çregjistron dhe bën të pavlefshëm certifikatën.”.*

Në lidhje me këtë koment, vlerësojmë se duhet të merret në konsideratë ndonëse nuk ka qenë i parashtruar me këtë përmbajtje në mendimin e dhënë më parë, në kushtet kur ligji nr. 157/2013 “Për masat kundër financimit të terrorizmit” ka parashikuar masat që ndërmerren për personat që përfshihen në listën e personave të shpallur, siç janë ndalimi për të kryer shërbime financiare, transaksione me fonde dhe pasuri të tjera personave të shpallur, sekuestrimi nga MFE të fondeve dhe pasurive të tjera të personave të shpallur nga Këshilli i Ministrave, të evidentuara e të verifikuara nga organet përgjegjëse, etj. Në të tilla rrethana, për sa kohë personi përfshihet në listën e personave të shpallur, duke u cilësuar dhe përfshirë në listë si terrorist a person që financon terrorizmin, me vendim të Këshillit të Ministrave, në mbështetje të rezolutave të Këshillit të Sigurimit të Kombeve të Bashkuara, të akteve përkatëse të organizatave ndërkombëtare ose të marrëveshjeve ndërkombëtare, ku Republika e Shqipërisë është palë, nuk mund të konsiderohet në vazhdim si subjekt i përshtatshëm për të ushtruar veprimtarinë e ndërmjetësimit, referuar edhe objektivave që ligjvënësi dëshiron të përmbushë përmes këtij projektligji. Kësisoj, kemi kryer riformulimin e dispozitës përkatëse duke përcaktuar se: “*Strukturat përgjegjëse të Ministrisë përditësojnë dhe kontrollojnë regjistrin 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 i heq certifikatën ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe kryen çregjistrimin nga Regjistrat e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, sipas përcaktimeve të këtij ligji.*”.

* Në nenin 14, të Kreut III, të shtohet pika 10 me përmbajtje si vijon: *“Regjistri elektronik i raportimit të ndërmjetësimit apo zyrës së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme është platforma elektronike që ngrihet dhe administrohet nga Ministria për përdorim nga ndërmjetësit apo zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme.*

*a) Ndërmjetësit apo zyra e ndërmjetësimit e pasurive të paluajtshme raportojnë mbi baza ditore në këtë regjistër çdo ndërmjetësim për kryerjen e veprimeve juridike që kanë si qëllim kalimin e pronësisë të pasurisë së paluajtshme ose të drejtave reale mbi to;*

*b) Regjistri elektronik i raportimit ngrihet në funksion të përmbushjes të detyrimeve që burojnë nga ligji për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit dhe ushtrimit të funksionit të mbikëqyrjes nga Ministri.*

*c) Mosrespektimi i detyrimeve për raportim sipas pikës 4 të këtij neni përbën shkak për vendosjen e masave disiplinore sipas nenit 23 të këtij ligji.”.*

Në lidhje me këtë sugjerim, i cili paraqitet për here të dytë nga MFE, sqarojmë se, në vlerësimin tonë, si autoriteti hartues dhe propozues i kësaj nisme pranë Këshillit të Ministrave, nuk paraqitet i domosdoshëm ky parashikim, në kushtet kur aktualisht është në funksionim Regjistri Noterial Shqiptar (RNSH) krijuar me vendimin nr. 304, datë 21.5.2014 “Për krijimin e bazës së të dhënave shtetërore të shërbimit noterial shqiptar, Regjistri Noterial Shqiptar (RNSH)”, të Këshillit të Ministrave, në të cilin Ministria e Drejtësisë ka të drejta të plota administrative mbi sistemin dhe bazat e të dhënave të tjera, si dhe subjektet e interesuara, përgjegjëse të RNSH-së që monitorojnë dhe raportojnë mbi veprimet noteriale, përcaktohen qartësisht në pikën 7, të këtij vendimi.

Për sa kohë, në këtë bazë të dhënash ngarkohen, kontrollohen dhe monitorohen të gjitha të dhënat mbi aktet dhe veprimet noteriale, kemi përcaktuar në nenin 28 të draftit, detyrimin e çdo ndërmjetësi të pasurive të paluajtshme për të mbajtur në zyrë regjistrin e përgjithshëm fizik, ku regjistrohen të gjitha veprimet juridike të ndërmjetësuara me pasuritë e paluajtshme. Ministri i Drejtësisë do të përcaktojë me udhëzim rregullat e detajuara për përmbajtjen, verifikimin e rregullueshmërisë dhe administrimin e regjistrit të ndërmjetësve. Mbajtja e këtij regjistri fizik nga ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme i shërben Ministrisë, si organi kompetent mbikëqyrës dhe inspektues i veprimtarisë së ndërmjetësve që operojnë në treg.

* Në nenin 14, të Kreut III të projektligjit të shtohet pika 11, me përmbajtje si vijon: *“Në të dhënat që përmbajnë regjistrat e parashikuar në pikat 2, 3 dhe 6 të këtij neni do të kenë akses organet ligjzbatuese sipas parashikimeve ligjore apo marrëveshjeve të lidhura posaçërisht me ministrinë që administron këto regjistra.”.*

I njëjti argumentim është i vlefshëm edhe për këtë sugjerim, pasi regjistrat (regjistri publik dhe unik) që parashikohen në nenin 14, të projektligjit do të administrohen (ruhen, mirëmbahen dhe përditësohen) nga Ministria e Drejtësisë në formatin e integruar manual dhe elektronik. Në këtë drejtim, nevojitet të sqarojmë se të dhënat që përmbahen në regjistrat e parashikuar në këtë dispozitë nuk lidhen në thelb me objektin e veprimtarisë apo detyrat që ushtrojnë institucionet, për të cilat MFE kërkon që të kenë akses (gjykatat, prokuroritë, DPPPP), pasi janë të dhëna të përgjithshme që nuk i shërbejnë në thelb hetimit administrativ/gjyqësor që mund të iniciohet nga këto organe kundër një ndërmjetësi të pasurive të paluajtshme. Përkundrazi, të dhënat në këtë 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.

* Në nenin 16, të Kreut IV të shtohet pika c) si vijon: *“…ndaj tij ka dyshime, është në hetim apo gjykim për veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërrimit në masë”.*

Komenti është marrë në konsideratë, duke shtuar parashikimin përkatës në nenin 16, të Kreut IV të draftit, për pezullimin nga detyra kur ndaj ndërmjetësit apo personave të lidhur me të ka dyshime, është nën hetim apo gjykim për një nga veprat penale në fushën e pastrimit të parave, financimit të terrorizmit apo armëve të shkatërimit në masë.

Në vijim të parashtrimeve të dhëna si më sipër, MFE ka dhënë dakordësinë në rrugë elektronike për vijimin e procedurave për shqyrtim dhe miratim të këtij akti në KM.

Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë (MIE), nëpërmjet sistemit e-aktet ka dhënë mendimin e saj, në lidhje me këtë projektakt, duke u shprehur si më poshtë vijon:

* Pikë së pari, kanë konstatuar se nuk janë dhënë sqarime në relacion për komentet e reflektuara ose jo të Ministrive.

Në lidhje me këtë koment, siç jemi shprehur edhe më sipër, nuk është kryer pasqyrimi në relacion i komenteve nga ministritë e linjës (MIE, MFE), duke mos e mbingarkuar atë, në kushtet kur bazuar në mendimet e dhëna nga të gjitha institucionet, duke përfshirë këtu edhe ASHK, DHKN, DPPPP, ASPA, QKB, si dhe diskutimet në tryezat e konsultimit të zhvilluara me aktorët e interesuar (shoqatat e ndërmjetësve, shoqëritë e ndërmjetësimit, ndërmjetës, etj) dhe korrespondencës që kemi pasur me ta, drafti ka pësuar ndryshime rrënjësore në drejtim të përqasjes dhe harmonizimit të draftit me kuadrin ligjor në fuqi, unifikimit të teknikës legjislative dhe terminologjisë së përdorur, si dhe adresimit të disa problematikave të hasura në praktikë nga subjektet që ushtrojnë këtë veprimtari në terren. Në të tilla rrethana, drafti është përcjellë sërish për konsultim pas ripunimit të tij, në përputhje me Rregulloren e Këshillit të Ministrave, miratuar me vendimin nr. 584, datë 28.8.2003, të Këshillit të Ministrave, për të vijuar më tej me dërgimin për shqyrtim dhe miratim në Këshillin e Ministrave.

* MIE konstaton se nenet 9, 10 dhe 11, janë të mbi rregulluar, në kushtet kur ky është një profesion i lirë dhe që ka qenë i parregulluar deri më tani. Në kushtet kur suksesi i profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme varet në masën më të madhe nga aftësitë profesionale personale, MIE vlerëson që së paku provimi i kualifikimit i parashikuar në nenin 11 është i tepruar dhe nuk i përgjigjet profilit të këtij profesioni.

Së pari, vëmë në dukje se pavarësisht se MIE në këtë sugjerim shprehet se provimi i kualifikimit është i tepruar dhe nuk i përgjigjet profilit të këtij profesioni, në sugjerimin e dytë ka përcaktuar në propozimin e dhënë për nenin 45 të draftit, detyrimin e ndërmjetësuesve për t’ju nënshtruar provimit të kualifikimit, sipas rregullave të këtij projektakti. Siç është shprehur edhe MIE, sqarojmë se përmes këtij ligji synohet që veprimtaria e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme të vendoset në suaza juridike, duke e rregulluar përmes përcaktimit të rregullave të qarta për organizimin dhe ushtrimin e kësaj veprimtarie në treg dhe shënuar një hap pozitiv në përparimin e luftës për pastrimin e parave dhe financimin e terrorizmit në sektorin e pasurive të paluajtshme.

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 kandidatëve për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, pasi të ketë përfunduar programin e trajnimit të detyrueshëm fillestar, është i domosdoshëm 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 në treg. Po kështu, vlerësojmë se mosparashikimi i një testimi në përfundim të trajnimit fillestar, mund të sjellë uljen e nivelit të interesit dhe përgjegjshmërisë të kandidatëve për të përvetësuar njohuritë teorike dhe praktike që do të mundësohen përmes këtij programi trajnimi.

* Në nenin 45, duke marrë në konsideratë që sipas nenit 44, Ministri nxjerr aktet nënligjore në zbatim të tij brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e tij, sipas MIE krijohet një situatë e tejzgjatur për subjektet që mund të ushtrojnë aktivitetin për më pak se 12 muaj, që do përbënte ndërmjet të tjerave edhe shkak për shkelje të konkurrencës së lirë në treg, duke favorizuar një grup të caktuar operatorësh në treg. Përsa më sipër, MIE sugjeron që neni 45, të riformulohet:

*“1. Të gjithë subjektet që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit në fusha të rregulluara nga ky ligj kanë detyrimin e certifikimit sipas dispozitave të këtij ligji.*

*2.Të gjithë subjektet që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, vijojnë të ushtrojnë aktivitetin e tyre dhe kanë detyrimin për të ndjekur programin e detyrueshëm të trajnimit si dhe duhet ti nënshtrohen provimit të kualifikimit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, sipas nenit 11 të këtij ligji, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.*

*3.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, kanë të drejtën t’i nënshtrohen drejtpërdrejtë provimit të kualifikimit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme. Këto subjekte nuk kanë detyrimin për të ndjekur programin e detyrueshëm të trajnimit përpara paraqitjes së kërkesës për pjesëmarrjen në provimin e* kualifikimit, sipas nenit 11 të këtij ligji.”.

Nisur nga sa më sipër, kuptojmë që MIE kërkon që të vendoset detyrimi për tju nënshtruar programit të trajnimit dhe provimit të kualifikimit i të gjithë subjekteve që operojnë në treg duke vijuar njëkohësisht me ushtrimin e veprimtarisë së tyre, ndërkohë për 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, do të kenë të drejtën t’i nënshtrohen drejtpërdrejtë provimit të kualifikimit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.

Edhe pse propozimi i dhënë përcjell paqartësi në drejtim të synimit që është dashur të realizohet, sjellim në vëmendje se propozimi aktual synon të vendosë një balancë sa më efektive midis vetërregullimit të tregut deri më tani 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.

Ndërkohë, në kuadër të komentit të MIE, kemi shtuar pikën 2 në këtë nen, duke parashikuar se: *“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 si dhe i nënshtrohen provimit të kualifikimit sipas këtij ligji, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.*”.

Në vijim të parashtrimeve të dhëna si më sipër, MIE ka dhënë dakordësinë në rrugë elektronike për vijimin e procedurave për shqyrtim dhe miratim të këtij akti në KM.

**IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE**

Efektet financiare në buxhetin e shtetit që sjell projektligji respektiv janë në shumën 4 milion e 140 mijë lekë për një vit, sipas tabelës së mëposhtme:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | **Në lekë** |
| **Nr.** | **Përshkrimi** | **Nr. punonjësish, kryetar dhe anëtar** | **Viti 1** | **Viti 2** | **Viti 3** |
| 1 | Shpenzime personeli (paga dhe Sigurime) për 3 specialist  | 3 |  3,276,000  |  3,276,000  |  3,276,000  |
| 2 | Shpërblim për Komisionin që zhvillon provimin e kualifikimit të kandidatëve (1 kryetar +4 anëtarë) | 5 |  432,000  |  432,000  |  432,000  |
| 3 | Shpërblim për Komitetin Disiplinor (1 kryetar + 4 anëtarë) | 5 |  432,000  |  432,000  |  432,000  |
|   | **Shuma**  |  |  **4,140,000**  |  **4,140,000**  |  **4,140,000**  |

Kostot përfshijnë:

* Shpenzimet e personelit për **tre specialistë** që mësatarisht llogariten në shumën **91.000 lekë në muaj**.
* Shpenzimet për shpërblimin e kryetarit dhe 4 anëtarëve të **Komisionit që zhvillon provimin e kualifikimit të kandidatëve për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme** për jo më shumë se **12 mbledhje në vit**. Masa e shpërblimit të kryetarit është parashikuar të jetë **8.000 lekë** dhe e anëtarit **7.000 lekë** për çdo mbledhje.
* Shpenzimet për shpërblimin e kryetarit dhe 4 anëtarëve të **Komitetit Disiplinor** për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme për jo më shumë se **12 mbledhje në vit**. Masa e shpërblimit të kryetarit është parashikuar të jetë **8.000 lekë** dhe e anëtarit **7.000 lekë** për çdo mbledhje.

Efektet financiare që rrjedhin nga miratimi i këtij projektligji do të përballohen nga buxheti i miratuar për Ministrinë e Drejtësisë me ligjin nr.88/2019 "Për buxhetin e vitit 2020" i ndryshuar, për periudhën tetor-dhjetor 2020, ndërsa për periudhën 2021-2023, do të përballohen me buxhetin e parashikuar, brenda tavaneve buxhetore të miratuara me VKM-në nr. 577/2020 "Për miratimin e tavaneve përfundimtare të PBA-së 2021-2023", të cilat janë të kostuara në produktin kryesor të Programit Planifikim Menaxhim Administrim “Projektakte të hartuara dhe të vlerësuara”.Për shtesën e numrit të punonjësve nuk mund të nxjerrim produkt të ri, pasifondet e pagave dhe sigurimeve shoqërore duhet të jenë të kostuara vetëm në një produkt.

Sa i përket ndryshimit të strukturës së aparatit të MD-së me një shtesë prej 3 punonjësish (specialistë), është parashtruar në kërkesat shtesë në dokumentin e PBA-së 2021-2023 të Ministrisë së Drejtësisë.

**MINISTRI**

**Etilda Gjonaj (Saliu)**

1. Përfaqësues nga Shoqata Shqiptare të Ndërmjetësve të Pronave (NAREA), 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)