

RELACION
PËR
PROJEKTLIGJIN

“PËR NDËRMJETËSIT E PASURIVE TË PALUAJTSHME”

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

Qëllimi i këtij projektakti është mbrojtja 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.

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 licencimin e ndërmjetësve të pasurive të patundshme në mënyrë që bashkëpunimi për parandalimin e pastrimit të parave të kryhet edhe nëpërmjet masave të marra për licencimin e tyre dhe formalizimin e tregut, i cili ndikon drejtpërdrejtë në tregun e shitblerjeve të pasurive të patundshme që është një nga elementët kyç të pastrimit të parave në Shqipëri sipas raportit.

Propozimet duhet të jenë në përputhje me programin politik të qeverisë 2017/2021, dhe objektivat specifike në këtë program. Programi politik i qeverisë 2017/2021 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 forcimi i mekanizmave kontrollues me qëllim shmangien e abuzimeve dhe veprimeve joligjore.

Projektligji ka si objektivë kryesorë:

- Të përcaktojë rregulla të thjeshtuara për 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.
- Të vendoset një kornizë ligjore për përparimin e luftës për pastrimin e parave dhe financimin e terrorizmit në sektorin e pasurive të paluajtshme.
- Detyrimi për të raportuar nga ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme pranë strukturave përgjegjëse të autorizuar me ligj, në rast dyshimi për pastrim parash gjatë kryerjes së transaksioneve që lidhen me pasuritë e paluajtshme.

Në këtë drejtim, është përgatitur projektligji “Për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme” ka si qëllim përcaktimin e rregullave për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, të drejtat, detyrimet, masat disiplinore, rregullat e caktimit të tarifave, si dhe marrëdhëniet e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme me të tretët.

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 , ndryshuar me VKM nr.150 datë 19.02.2020 “Për miratimin e programit të përgjithshëm analitik të projektakteve, që do të paraqiten për shqyrtim në Këshillin e Ministrave gjatë vitit 2020”.

Nisma për këtë projektvendim është ndërmarrë nga Ministria e Drejtësisë.

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

Duke parë kuadrin juridik ekzistues dhe rregullimet ligjore që imponohen, 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, po shqyrtohet mundësia e rregullimit të situatës juridike lidhur me profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme.

Gjithashtu edhe nga Komiteti i Ekspertëve për Vlerësimin e Masave kundër pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit (MONEYVAL) është vlerësuar dhe rekomanduar rregullimi ligjor i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme. Në

Raportin e 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 një rrezik për pastrim parash. Një gjë e tillë tashme 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 katrorë 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). Prandaj kjo nismë sigurisht vjen edhe nga rëndësia e përmbushjes së Rekomandimeve të Komitetit të Ekspertëve të MONEYVAL lidhur me këtë fushë.

Një nga masat kryesore është pikërisht ngritja e një legjislacioni për licencimin e ndërmjetësve të pasurive të patundshme në mënyrë që bashkëpunimi për parandalimin e pastrimit të parave të kryhet edhe nëpërmjet masave të marra për licencimin e tyre dhe formalizimin e tregut, i cili ndikon drejtpërdrejtë në tregun e shitblerjeve të pasurive të patundshme që është një nga elementët kyç të pastrimit të parave në Shqipëri sipas raportit.

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

Projektvendimi i propozuar mbështetet në nenin 100, 78 dhe 83 pika 1 të Kushtetutës, dhe është në përputhje me parimet kushtetuese, me parashikimet përkatëse të Kodit të Civil dhe me legjislacionin 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 BE-së, ndaj edhe nuk ka vlerësim të shkallës së përafrimit.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektligji ka në përmbajtje të tij gjashtë krerë, ku në Kreun I përcaktohen dispozitat e përgjithshme, në Kreun II përcaktohen kushtet për licensimin si ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, programin për trajnimin e detyrueshëm, regjistrat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, në Kreun III përcaktohen rregulla mbi marrëveshjen për ndërmjetësimin e pasurive të paluajtshme, në Kreun IV të drejtat dhe detyrimet e palëve, në Kreun V përcaktohet procedimi disiplinor, parimet e procedimit disiplinor, regjistri i masave disiplinore dhe në Kreun VI përcaktohen dispozitat e fundit.

Nenet 1- 3 përcaktojnë objektin, qëllimin e ligjit dhe përkufizimet.

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, integritetin dhe konfidencialitetin.

Në nenin 5 dhe 6 trajtohet ushtrimi dhe organizimi i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, të cilët mund të ushtrojnë profesionin e agentit të pasurive të paluajtshme vetëm nëse janë licencuar në përputhje me kushtet e parashikuara në këtë ligj. Ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme mund të ushtrojnë profesionin e tyre veçmas në mënyrë individuale ose në bashkëpunim me ndërmjetës të tjerë të organizuar në zyra të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme.

Neni 7 përcakton ministrin si autoritetin shtetëror përgjegjës, i cili në përputhje me rregullat dhe procedurat e parashikuara në këtë ligj u jep licencën personave fizikë që kërkojnë të ushtrojnë veprimtarinë e tyre si ndërmjetës të pasurive të paluajtshme.

Në nenin 8 janë parashikuar kushtet që duhet të plotësojnë personat fizikë për tu pajisur me licencën e ushtrimit të profesionit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.

Në nenin 9 përcaktohen rregullat mbi provimin e kualifikimit të kandidatëve për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, I cili zhvillohet para një komisioni me përbërje si vijon:

- a) dy anëtarë të caktuar nga Ministri;
- b) një anëtar i caktuar nga Ministri përgjegjës për fushën e ndërtimit
- b) një anëtar i caktuar nga Drejtori i Përgjithshëm i Drejtorisë së Përgjithshme për Parandalimin e Pastrimit të Parave;

c) një anëtar i caktuar nga Fakulteti i Drejtësisë i Universitetit të Tiranës.

Në nenin 10 parashikohen rregullat në lidhje me pjesëmarrjen dhe organizimin e programit të detyrueshëm të trajnimit realizohet nga Shkolla Shqiptare e Administratës Publike në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të Parandalimit dhe të Pastrimit të Parave.

Në nenin 11 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.

Neni 12 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 për zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme dhe ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme. Këto regjistra do të mbahen në formatin manual dhe elektronik dhe përcaktohen shprehimisht të dhënat që duhet të publikohen në to.

Në nenin 13 janë përcaktuar rastet se kur bëhet çregjistrimi nga regjistrat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.

Në nenin 14 përcakton kushtet e përgjithshme mbi marrëveshjen për ndërmjetësimin e veprimeve juridike me pasuritë e paluajtshme sic është forma shkresore, kohezgjatja e kontratës, përcaktimi i tarifave përkatëse.

Neni 15 përcakton ndërmjetësimin ekskluziv dhe sqaron se përmes 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 16 parashikon përfundimin e kontratës së ndërmjetësimit, e cila mund të jetë e lidhur për një periudhe të caktuar kohe përfundon me mbarimin e afatit për të cilin është lidhur, nëse veprimi juridik për kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtat reale mbi to për të cilën është ndërmjetësuar nuk është kryer brenda asaj periudhe.

Por dhe 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.

Relacion shoqërues “Për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme”.

Në nenin 17 janë përcaktuar kushtet thelbësore që duhet të përmbajë kontrata e ndërmjetësimit, ndërsa në nenin 18 parashikohet se ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme gjatë kryerjes së veprimit të ndërmjetësimit duhet të tregojnë kujdesin e duhur si dhe të veprojnë në përputhje me ligjin dhe rregullat e ushtrimit të profesionit.

Neni 19 dhe 20 i projektligjit parashikojnë shprehimisht detyrimet respektive të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe të klientit.

Në nenin 21 përcakton tarifat e ndërmjetësimit duke i dhënë mundësi palëve që me vullnetin e tyre të parashikojnë tarifat përkatëse. Në mungesë të këtij parashikimi nga palët, atëherë përcaktimi i tarifave të ndërmjetësimit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme do të bëhet me udhëzim të përbashkët të Ministrisë së Drejtësisë dhe Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë.

Në nenin 22 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 të ndryshme periodike apo mbi bazën e ankesave të paraqitura.

Neni 23 përcakton shkeljet disiplinore dhe parashikon llojet e masave disiplinore që jepen në rastet e shkeljes të dispozitave që rregullojnë ushtrimin e profesionit dhe veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme.

Neni 24 sqaron se kur ka të dhëna të besueshme që ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme mund të ketë kryer shkelje disiplinore, çdo funksionar publik, apo person fizik që ka dijeni, duhet të informojë ministrin dhe ka të drejtë të paraqesë ankesë. 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 më vonë se 2 vjet nga momenti i kryerjes së shkeljes. Pas kalimit të këtij afati, ankuesi ka të drejtë të kërkojë pranë Ministrisë rivendosjen në afat, në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative.

Në nenin 25 dhe 26 janë përcaktuar rregulla mbi fillimin e hetimit disiplinor dhe fillimin e hetimit kryesisht bazuar në të dhëna, mbi bazën e të cilave lind dyshimi i arsyeshëm se shkelja mund të jetë kryer.

Neni 27 trajton të drejtat që përfiton ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, i cili ka të drejtë të njohë dosjen e hetimit në atë masë që nuk cenon sekretin e hetimit dhe ti paraqesë Ministrisë dokumente ose çdo provë që është e nevojshme për hetimin.

Neni 28 përcakton se në përfundim të hetimit, nëse ka dyshime të arsyeshme që ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, ka kryer shkelje disiplinore, ministri fillon procedimin disiplinor, duke paraqitur në Komitet Disiplinor raportin e hetimit së bashku me dosjen hetimore. Nëse provohet se pretendimet janë të pabazuara, Ministri mbyll hetimin.

Në nenin 29 përcaktohen rregulla në lidhje me përbërjen, kompetencat dhe vendimmarrjen e Komitetit Disiplinor, ndërsa në nenin 30 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 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 neni 31 përcaktohet se vendimet për masat disiplinore shënohen nga Ministria në regjistrat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme për masat disiplinore.

Neni 32 i projektligjit përcakton të gjitha aktet nënligjore që duhet të nxirren në zbatim të tij dhe neni 33 pëmban rregullat mbi dispozitat kalimtare. Neni 34 përcakton se projektligji do të hyjë në fuqi jo më vonë se 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Institucionet përgjegjëse për zbatimin e këtij projektligji janë Ministria e Drejtësisë. Zbatimi dhe monitorimi do të realizohen sipas përcaktimeve të dispozitave të projektligjit për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme. Monitorimi në nivel makro do të realizohet nga struktura përkatëse përgjegjëse në Ministrinë e Drejtësisë.

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

Ky projektligj është hartuar nga ana e Ministrisë së Drejtësisë dhe do të përcillet për mendim ministrive të linjës dhe institucioneve të interesuara.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Projektligji “Për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme” nuk sjell efekte financiare në buxhetin e shtetit.

MINISTRI

Etilda Gjonaj (Saliu)