



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
Kuvendi

PROJEKTLIGJ

Nr. _____/2020

“PËR PROFESIONIN E NDËRMJETËSIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME”

Në mbështetje të neneve 78 e 83, pika 1, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

V E N D O S I:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

Objekti

Objekti i këtij ligji është përcaktimi i 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.

Neni 2

Qëllimi

Ky ligj ka për qëllim mbrojtjen dhe garantimin e ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, si një profesion i lirë dhe i rregulluar në përmbushje të qëllimit për ndërmjetësimin e veprimeve juridike për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Neni 3

Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

a) "Ndërmjetës i pasurive të paluajtshme" është personi fizik i licencuar nga Ministria për të ndërmjetësuar kryerjen e veprimeve juridike për kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to, si edhe kryerjen e studimeve të tregut të pasurive të paluajtshme, në përputhje me dispozitat e këtij ligji.

b) "Pasuri e paluajtshme" ose "pasuri" është çdo send i paluajtshëm, sipas kuptimit të Kodit Civil, si toka, burimet e rrjedhjet e ujërave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me tokën dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën.

c) "Veprime juridike me pasurite e paluajtshme" kuptohet çdo lloj veprimi juridik që ka si qëllim kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtave reale mbi to dhe përfshin veçanërisht lidhjen e një kontrate shitje, shkëmbimi dhurimi, qiraje ose enfiteoze.

ç) "Regjistrat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme" janë regjistrat e administruar në përputhje me këtë ligj në të cilin regjistrohet dokumentacioni lidhur me marrjen dhe heqjen e licencës së ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, përmbushjen e detyrimeve ligjore, si dhe ecurinë disiplinore të tyre.

d) "Ministri" ose "Ministria" është Ministri ose Ministria përgjegjëse për drejtësinë.

dh) "Tarifa e ndërmjetësimit" janë tarifa profesionale për kryerjen e veprimtarisë së ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme dhe në të cilat përcaktohet masa e shpërblimit në rastet kur përfundohet veprimi juridik me sendet e paluajtshme ose i të drejtave reale mbi to ose kryhen studimet e tregut të pasurive të paluajtshme.

e) "Studimet e tregut të pasurive të paluajtshme" janë analiza mbi çmimin e tregut të pasurive të paluajtshme në një zonë të caktuar si edhe vlerësimi mbi luhatjen e këtyre çmimeve në periudha kohore të caktuara.

Neni 4

Parimet

Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, gjatë ushtrimit të profesionit, udhëhiqet nga parimet bazë të profesionalizmit, etikës, barazisë së palëve, integritetit dhe konfidencialitetit.

Neni 5

Ushtrimi i profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme

1. Profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme mund të kryhet vetëm nga një person fizik që është licencuar për kryerjen e kësaj veprimtarie, në përputhje me kushtet e parashikuara në këtë ligj.

2. Çdo person tjetër që nuk është licencuar për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nuk lejohet:

a) të ndërmjetësojë kryerjen e veprimeve juridike për kalimin e pasurive të paluajtshme ose i të drejtave reale mbi to;

b) të kryejë studime të tregut të pasurive të paluajtshme;

c) të veprojnë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme duke paraqitur fakte të rreme ose të pavërteta, me qëllim mashtrimin e publikut.

Neni 6

Organizimi i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme e ushtron profesionin në mënyrë individuale ose në bashkëpunim me ndërmjetës të tjerë, të organizuar në zyrë të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme.

2. Ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme kur e ushtrojnë veprimtarinë të organizuar në zyrë të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme regjistrohen në regjistrin tregtar në një nga format e parashikuara në legjislacionin në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare. 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.

KREU II

HYRJA NË PROFESION

Neni 7

Organi licencues

1. Ministri është autoriteti shtetëror përgjegjës, i cili u jep licencën individuale për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme personave fizik që kërkojnë të ushtrorjnë veprimtarinë e tyre si ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, në përputhje me rregullat dhe procedurat e parashikuara në këtë ligj.

2. Asnjë person fizik nuk mund të fitojë titullin dhe të ushtrorjë profesionin e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, pa u pajisur më parë me licencën për ushtrimin e veprimtarisë së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme si dhe regjistrimit të tij në Regjistrin e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, sipas parashikimeve të këtij ligji.

3. Veprimtaria e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme përfshihet në kategorinë XI.3 të shtojcës bashkëlidhur ligjit nr. 10081, datë 23.2.2009, “Për licencat, autorizimet dhe lejet në Republikën e Shqipërisë”, të ndryshuar.

Neni 8

Kushtet për licencimin si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme

1. Të drejtën për t’u licencuar për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë, e ka çdo person fizik që plotëson kriteret e mëposhtme:

- a) të jetë shtetas shqiptar;
- b) të ketë zotësi të plotë juridike për të vepruar;
- c) të mos jetë dënuar me vendim gjyqësor të formës së prerë:
 - i) për një vepër penale të kryer me dashje, për të cilën nuk është rehabilituar;
 - ii) për veprat penale për parashtrim parash, financim terrorizmi apo financim të armëve të shkatërrimit në masë;
 - iii) për një vepër penale të kryer me pakujdesi, për të cilën nuk është rehabilituar dhe që cenon figurën dhe integritetin e profesionit të ndërmjetësuesit të pasurive të paluajtshme;
 - iv) për një vepër penale të kryer me dashje, për të cilën është rehabilituar, kur vepra penale cenon figurën dhe integritetin e profesionit të ndërmjetësuesit të pasurive të paluajtshme;
- ç) të mos jetë shkarkuar nga ushtrimi i detyrës ose funksionit publik, për arsye të integritetit etik, me vendim të organit kompetent, që ka marrë formë të prerë, me përjashtim të rasteve kur masa disiplinore është shuar sipas legjislacionit të posaçëm;
- d) të ketë përfunduar arsimin e mesëm të lartë, sipas legjislacionit në fuqi për sistemin arsimor parauniversitar në Republikën e Shqipërisë;

dh) të ketë kaluar me sukses provimin kualifikues për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, pas përfundimit të programit detyrueshëm të trajnimit.

2. Të drejtën për t'u licencuar si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme e ka edhe çdo shtetas i huaj që plotëson kushtet e parashikuara në pikën 1, të këtij neni, dhe që vërteton zotërimin e gjuhës shqipe me anë të një dokumenti të lëshuar nga autoritetet kompetente, sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 9

Provimi i kualifikimit të kandidatëve për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme

1. Kandidati për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, që plotëson kushtet e parashikuara në nenin 7, të këtij ligji, ka të drejtë t'i nënshtrohet provimit të kualifikimit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme.

2. Provimi i kualifikimit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme organizohet nga Ministria dhe zhvillohet të paktën 2 herë në vit.

3. Provimi i kualifikimit për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme zhvillohet përpara një komisioni me këtë përbërje:

a) dy 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.

4. Njoftimi për organizimin e provimit të kualifikimit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme shpallet në Buletinin e Njoftimeve Zyrtare dhe publikohet, për së paku 15 ditë në faqen zyrtare të Ministrisë.

5. Rregulla të hollësishme për funksionimin e Komisionit, organizimin e provimit të kualifikimit dhe procedurën e vlerësimit përcaktohen me urdhër të ministrit.

Neni 10

Programi i detyrueshëm i trajnimit

1. Programi i detyrueshëm i trajnimit për kandidatët për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme, ka si qëllim aftësimin e tyre me njohuritë e duhura profesionale dhe veçanërisht për të raportuar transaksionet e dyshimta me pasuritë e paluajtshme, të cilat mund të kenë si qëllim realizimin e pastrimit të parave, sipas legjislacionit përkatës.

2. Programi i detyrueshëm i trajnimit realizohet nga Shkolla Shqiptare e Administratës Publike në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të Parandalimit dhe të Pastrimit të Parave. Programi i detyrueshëm i trajnimit mund të realizohet edhe nga institucione të arsimit të lartë, të akredituara sipas ligjit, pas miratimit nga Ministri.

3. Programi i detyrueshëm i trajnimit kryhet përpara paraqitjes së kërkesës për pjesëmarrjen në provimin e kualifikimit, sipas nenit 9 të këtij ligji.

4. Rregulla të hollësishme mbi përmbajtjen dhe organizimin e programit të detyrueshëm të trajnimit, pjesëmarrjen në trajnim, kohëzgjatjen dhe mënyrën e zhvillimit të tij përcaktohen me udhëzim të Ministrit.

Neni 11

Ndërmjetësi i huaj i pasurive të paluajtshme

1. Profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë ka të drejtë ta ushtrojë edhe çdo shtetas shqiptar ose i huaj, që ka fituar licencën e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në një shtet anëtar të Bashkimit Evropian, sipas rregullave të atij shteti anëtar dhe ka nënshkruar një kontratë bashkëpunimi me një zyrë të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë.

2. Ndërmjetësi i huaj i pasurive të paluajtshme, i cili ushtron rregullisht profesionin në territorin e Republikën e Shqipërisë për një periudhë jo më pak se tre vjet, pranë një zyre të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, në përputhje me pikën 1, të këtij neni, , mund të kërkojë pranë Ministrit të drejtën për të ushtruar në mënyrë të pavarur profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë.

3. Ministri, pasi vërteton përmbushjen e kriterëve të parashikuara nga neni 8, pika 1, shkronjat “b”, “c”, “ç” dhe “d”, të këtij ligji, dhe pasi vlerëson njohuritë profesionale dhe veçanërisht për të raportuar transaksionet e dyshimta me pasuritë e paluajtshme, sipas legjislacionit shqiptar, merr vendim të arsyetuar, i cili i njoftohet kërkuarit.

4. Rregullat e hollësishme për njohjen e të drejtës së ushtrimit të profesionit në mënyrë të pavarur nga ndërmjetësi i huaj i pasurive të paluajtshme, si dhe të bashkëpunimit të tij me zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, sipas këtij neni, përcaktohen me udhëzim të Ministrit.

Neni 12

Regjistrat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme

1. Ministria administron 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.

2. Regjistri publik i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme krijohet, mirëmbahet dhe përditësohet në format të integruar manual dhe elektronik nga strukturat përgjegjëse të ministrisë. Ky regjistër përmban të dhënat publike si vijon:

- a) identiteti;
- b) vendbanimi;
- c) numri i licencës;
- ç) data e fillimit të veprimtarisë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme;
- d) Numri Unik të Identifikimit të Subjektit (NUIS);
- dh) adresa e vendit, ku zhvillon veprimtarinë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme.

2. Regjistri Unik i të Dhënave për Zyrat e Ndërmjetësimit të Pasurive të Paluajtshme si dhe Ndërmjetësit e Pasurive të Paluajtshme krijohet, mirëmbahet dhe përditësohet nga strukturat përgjegjëse të ministrisë në format të integruar manual dhe elektronik. Në Regjistrin unik regjistrohen të dhënat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme si dhe të zyrave të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme. Të dhënat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme që regjistrohen në regjistrin unik janë si vijon:

- a) identiteti (emër, mbiemër, atësi, datëlindje, numri personal i identifikimit dhe fotografi);
- b) adresa e vendbanimit;
- c) numri i certifikatës së aftësisë profesionale ose licencës, sipas rastit, data, lloji i certifikimit/licencimit;
- ç) Numri Unik i Identifikimit të Subjektit (NUIS);
- d) data e fillimit të veprimtarisë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme;
- dh) adresa e vendit ku zhvillon veprimtarinë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme;
- e) adresa elektronike zyrtare si dhe numri i kontaktit;
- ë) të dhënat për pezullimin e certifikatës/licencës;
- f) të dhëna mbi masa disiplinore, nëse ka të tilla;
- h) të dhëna rreth arsimit, si dhe certifikimit të njohurive të gjuhës së huaj, nëse ka;

3. Të dhënat e zyrave të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme që regjistrohen në regjistër janë si vijon:

- a) emri i zyrës së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme dhe të dhënat për ortakët/aksionarët dhe administratorin (emri, mbiemri, datëlindja, numri personal i identifikimit);
- b) Numri Unik i Identifikimit të Subjektit (NUIS) dhe data e regjistrimit të aktivitetit;
- c) adresa e selisë së zhvillimit të aktivitetit, adresa zyrtare elektronike, faqja zyrtare të internetit;

ç) të dhënat e personave të punësuar në zyrën e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, sipas shkronjës “a”, të pikës 2, të këtij neni.

4. Ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme dhe zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme deklarojnë regjistrimin e të gjitha të dhënave të parashikuara në pikat 2 dhe 3, të këtij neni, në mënyrë të plotë pranë ministrisë jo më vonë se 10 ditë nga data e ndryshimit të tyre.

5. Format i regjistrave të parashikuar në këtë nen, mënyra e mbajtjes si dhe përditësimit të të dhënave në to përcaktohen me urdhër të ministrit.

6. Ruajtja dhe përpunimi i të dhënave personale që ndodhen në regjistrat e ministrisë bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi për mbrojtjen e të dhënave personale.

Neni 13

Çregjistrimi nga regjistrat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme i hiqet licenca dhe çregjistrohet nga regjistrat në rastet kur:

a) heq dorë, me kërkesën e tij, nga ushtrimi i profesionit të ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme;

b) humbet zotësinë juridike për të vepruar me vendim gjyqësor të formës së prerë;

c) dënohet penalisht me një vendim të formës së prerë të gjykatës, për kryerjen e një vepre penale, sipas përcaktimeve të nenit 8, shkronja “c”, të këtij ligji;

ç) nuk paraqet kërkesë për fillimin e veprimtarisë ose nuk plotëson kushtet për fillimin e kësaj veprimtarie, sipas parashikimeve të këtij ligji;

d) ndaj tij jepet masa disiplinore e heqjes së licencës;

dh) nuk paraqet kërkesë për rifillimin e veprimtarisë, në rast se licenca është pezulluar;

e) vërtetohet se nuk kanë ekzistuar ose nuk ekzistojnë kushtet për licencim si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme, sipas përcaktimeve të këtij ligji;

ë) vdes

Kreu III

MARRËVESHJA PËR NDËRMJETËSIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME

Neni 14

Marrëveshja për ndërmjetësimin e veprimeve juridike mepasuritë e paluajtshme dhe kushtet e përgjithshme

1. Ndërmjetësi lidh me klientin kontratën për ndërmjetësimin e veprimeve juridike me pasuritë e paluajtshme përmes së cilës ndërmjetësi merr përsipër, sipas kërkesave të klientit, të ndihmojë në realizimin e veprimit juridik të kërkuar, kundrejt pagesës së tarifës përkatëse.

2. Kontrata e ndërmjetësimit bëhet me shkresë, ndryshe nuk është e vlefshme dhe në të përcaktohen ndër të tjera edhe detyrimet e ndërsjellta të palëve, kohëzgjata e kontratës dhe kushtet e tjera thelbësore të saj.

3. Nëse palët nuk kanë përcaktuar kohëzgjatjen e kontratës së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, konsiderohet se kontrata e ndërmjetësimit është e lidhur për një afat prej 6 muajsh.

Neni 15

Ndërmjetësimi ekskluziv

1. Me kontratën e ndërmjetësimit klienti mund të marrë përsipër të mos angazhojë ndërmjetës tjetër për punën e ndërmjetësuar. Ky detyrim duhet të jetë përcaktuar dhe shprehur qartë në kontratën e ndërmjetësimit..

2. Nëse gjatë kohëzgjatjes së kontratës për ndërmjetësim ekskluziv, klienti ka kryer të njëjtin veprim juridik për të cilën ka lidhur kontratën me ndërmjetësin e parë, përmes një ndërmjetësi tjetër, atëherë ai është i detyruar t'i paguajë ndërmjetësit ekskluziv kostot e mundshme aktuale të bëra gjatë ndërmjetësimit për veprimin juridik me pasurinë e paluajshme sipas kontratës së ndërmjetësimit ekskluziv.

Neni 16

Përfundimi i kontratës së ndërmjetësimit

1. Një kontratë ndërmjetësimi e lidhur për një periudhe të caktuar kohe përfundon me mbarimin e afatit për të cilin është lidhur, nëse veprimi juridik për kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme ose të drejtat reale mbi to për të cilën është ndërmjetësuar nuk është kryer brenda asaj periudhe..

3. Nëse brenda 12 muajsh pas përfundimit të kontratës së ndërmjetësimit, klienti përfundon një transkaksion juridik që rrjedh nga veprimet e ndërmjetësit para përfundimit të kontratës së

ndërmjetësimi, ai është i detyruar t'i paguajë ndërmjetësuesit tarifën e plotë, përveç kur në kontratë është parashikuar ndryshe.

Neni 17

Kushtet thelbësore të kontratës së ndërmjetësimi

1. Kontrata e ndërmjetësimi duhet të përmbajë kushtet sipas të cilave realizohet ndërmjetësimi në veçanti:

- a) Një përshkrim të detyrave të caktuara që ndërmjetësi është i detyruar të kryejë gjatë veprimtarisë së tij.
- b) tarifën e ndërmjetësimi
- c) veprimet përgatitore për përfundimin e veprimit juridik për të cilin është lidhur kontrata e ndërmjetësimi;

2. Llojin, ndarjen dhe vlerën e shpenzimeve që mund të ketë ndërmjetësi nëse, në marrëveshje me klientin, do të kryejë edhe veprime të tjera të lidhura me veprimin juridik sipas nenit 3 të këtij ligji. Ndërmjetësi është i detyruar të tregojë kushtet e përgjithshme të biznesit në një vend të dukshëm dhe të lexueshëm për klientin.

KREU IV

TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE

Neni 18

Kujdesi në ushtrimin e veprimtarisë

Ndërmjetësi në kryerjen e veprimtarive të ndërmjetësimi, apo veprime të tjera që lidhen me punën që është objekt i ndërmjetësimi duhet të veprojë me kujdesin e duhur si dhe në përputhje me ligjin dhe rregullat e ushtrimit të profesionit.

Neni 19

Detyrimet e ndërmjetësimi

Detyrat ndërmjetësimi të pasurive të paluajtshme janë:

1. Të përpiqet të gjejë dhe të lidhë klientin me palën tjetër të veprimit juridik me qëllim kalimin e pronësisë dhe të të drejtave reale mbi pasuritë e paluajtshme për të cilin është lidhur kontrata e ndërmjetësimi. .
2. Të njohë klientin me çmimin mesatar të tregut të pasurive të paluajtshme.

3. Të verifikojë dhe të inspektojë dokumente që vërtetojnë pronësinë ose të drejta të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme objekt ndërmjetësimi.
4. Të mundësojë inspektimin nga klienti të pasurive të paluajtshme.
5. Të mbajë të dhënat mbi pasuritë e paluajtshme për të cilën ai po ndërmjetëson. Këto të dhënat ruhen nga ndërmjetësi për një periudhë 5 vjecare.
6. Të informojë klientin për të gjitha rrethanat që lidhen me veprimin për të cilin po realizohet ndërmjetësimi të cilat duhet t'i komunikohen klientit.

Neni 20

Detyrimet e klientit

1. Me kontratën e ndërmjetësimi të pasurive të paluajtshme, klienti merr përsipër të kryejë:
 - a) informimin e ndërmjetësit për të gjitha rrethanat që janë të rëndësishme për ndërmjetësimin e t'i sigurojë ndërmjetësit prova për përmbushjen e detyrimeve ndaj palëve të treta.
 - b) sigurimin e të gjithë dokumentacionit që vërtetojnë pronësinë e tij mbi pasuritë e paluajtshme objekt kontrate dhe ta informojë mbi të gjitha pengesat që ekzistojnë në pasuritë e paluajtshme.
 - c) Pagujë tarifën e ndërmjetësimi si dhe çdo shpenzim tjetër, sipas marrëveshjes mes tyre.
 - d) Përveç nëse nuk është parashikuar ndryshe, ai detyrohet të rimbursojë ndërmjetësuesin për shpenzimet e bëra gjatë ndërmjetësimi që tejkalojnë kostot e zakonshme të ndërmjetësimi.
2. Klienti nuk është i detyruar të fillojë negociata për përfundimin e veprimit juridik të ndërmjetësuar me një palë të tretë të gjetur nga ndërmjetësi, por do të jetë përgjegjës ndaj ndërmjetësit për dëmet, nëse nuk ka qenë me mirëbesim dhe është i detyruar të kompensojë të gjitha kostot e bëra gjatë ndërmjetësimi, sipas përcaktimit të kontratës.

Neni 21

Tarifa e ndërmjetësimi

1. Tarifa e ndërmjetësimi përcaktohet në kontratën e ndërmjetësimi të pasurive të paluajtshme.
2. Ndërmjetësi ka të drejtën të shpërblehet kur kontrata e ndërmjetësimi sjell efektet e veta, pavarësisht nga ndodhitë e mëvonshme të saj.

3. Ndërmjetësi nuk mund të kërkojë pagesa të pjesshme të tarifës paraprakisht, pra përpara lidhjes së kontratës. Shpenzimet e shërbimeve shtesë që lidhen me punën që është objekt i ndërmjetësisimit mund të ngarkohen nga ndërmjetësi në shumën e shpenzimeve aktuale, vetëm me pëlqimin midis ndërmjetësit dhe klientit.

4. Ministri dhe Ministri i që mbulon çështjet e financave përcaktojnë tarifatat referuese të shpërblimit të ndërmjetësve, të cilat zbatohen në rastin kur në kontratën e ndërmjetësisimit nuk është parashikuar mënyrë shpërblimi.

KREU V

PROCEDIMI DISIPLINOR I NDËRMJETËSIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME

Neni 22

Mbikëqyrja e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme

1. Ministri kryen mbikëqyrjen e veprimtarisë së përgjithshme të ndërmjetësve të pasurive të luajtshme, në përputhje me rregullat e parashikuara në këtë ligj.

2. Mbikëqyrja realizohet nëpërmjet kontrolleve të ndryshme periodike apo mbi bazën e ankesave të paraqitura. Inspektimi në këto raste realizohet nga struktura përgjegjëse e Ministrisë në përputhje me legjislacionin për inspektimin.

3. Inspektimi monitoron veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në lidhje me zbatimin e ligjit, standardet e sjelljes profesionale, veçanërisht zbatimin e legjislacionit për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit.

4. Në rast se gjatë një inspektimi në vend ose nëpërmjet burimeve të tjera zbulohen mangësi, ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme informohet me shkrim dhe i kërkohet që të korrigjojë mangësitë brenda një periudhe kohore të përcaktuar nga Ministri.

5. Në rast se ekziston një dyshim i arsyeshëm se një mangësi e tillë mund të përbëjë shkelje disiplinore, Ministri i Drejtësisë fillon hetimin e shkeljes disiplinore.

6. 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.

Neni 23

Shkeljet disiplinore dhe masat kundër ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme kryen një shkelje disiplinore në rastet kur:

a) vepron në kundërshtim me dispozitat ligjore ose nënligjore;

b) kryen veprime ose mosveprime që përbëjnë “shërbime të papërshtatshme profesionale”, ku përfshihen veprime apo mosveprime ndaj palëve, të cilat janë në kundërshtim me legjislacionin në fuqi ose Kodin e Etikës Profesionale;

2. Shkelje disiplinore janë edhe veprimet ose mosveprimet që përbëjnë vepër penale, pavarësisht faktit nëse vepra penale është shlyer, ndjekja penale nuk është 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.

2. Për shkelje të dispozitave që rregullojnë ushtrimin e profesionit dhe veprimtarinë e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, jepen masat disiplinore të mëposhtme:

a) paralajmërim me shkrim;

b) vërejtje me paralajmërim për heqjen e licencës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme;

c) gjobë në masën 50 000 deri në 500 000 lekë;

ç) urdhër ndërmjetësit për të kryer trajnim shtesë, përfshirë trajnim në etikë profesionale dhe/ose trajnim në fushën e parandalimit të pastrimit të parave;

d) pezullim nga detyra për një periudhë nga një deri në pesë vjet;

dh) heqje përfundimtare e licencës për ushtrimin e profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme.

3. Masa disiplinore e dhënë ndaj një ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme jepet në proporcion me shkeljen dhe bazohet në kriteret e mëposhtme:

a) shkallën e pakujdesisë;

b) shpeshësinë e kryerjes së gabimit;

c) probabilitetin dhe rëndësinë e dëmit të mundshëm nga shkelja;

4. Gjoha mund të shoqërohet në mënyrë kumulative me masa të tjera disiplinore, të parashikuara nga shkronjat “a”, “b” dhe “ç”, të pikës 2, të këtij neni.

5. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “a” “b”, “c” dhe “ç”, të pikës 2, të këtij neni, jepen nga Ministri. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “d” dhe “dh”, të pikës 2, të këtij neni, jepen vetëm me vendim të Komitetit Disiplinor.

6. Shkeljet disiplinore parashkruhen brenda pesë vjetëve nga koha kur ka ndodhur shkelja.

Neni 24

Ankesat

1. Çdo person fizik ose juridik ka të drejtë t'i paraqesë ministrit ankesa të arsyetuara me shkrim.
2. Në rastet kur ka të dhëna të besueshme që ndërmjetësi i pasurive të paluajshme mund të ketë kryer shkelje disiplinore, çdo funksionar publik, që ka dijeni, duhet të informojë ministrin.
3. Ministri ka detyrimin të shqyrtojë të gjitha ankesat, përveç atyre anonime. Ankuesi ka të drejtë të kërkojë ruajtjen e konfidencialitetit.
4. Ministri i konfirmon ankuesit marrjen e ankesës brenda 30 ditëve. Ministri i njofton ankuesit vendimin për arkivimin e ankesës, për fillimin e hetimit, shtimin ose ndryshimin e objektit të tij, si dhe mbylljen e hetimit, brenda 15 ditëve nga marrja e vendimit përkatës.
5. Tërheqja e ankesës nga ankuesi nuk sjell arkivimin e ankesës dhe mbylljen e hetimit të filluar, nëse ministri vlerëson që ka shkaqe të mjaftueshme për kryerjen e hetimit me iniciativën e tij.
6. Ankesat mund të bëhen brenda 1 viti, nga data e sjelljes ose veprimit të ndërmjetësit të pasurive të paluajshme 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.
6. Formulari i ankesës publikohet në faqen zyrtare të ministrisë.

Neni 25

Fillimi i hetimit disiplinor

1. Ministri vendos të fillojë hetimin për shkeljen e pretenduar ose të arkivojë një ankesë, brenda tre muajve nga marrja e ankesës.
2. Ministri, brenda gjashtë muajve nga dita e marrjes së vendimit për fillimin e hetimit, fillon procedimin disiplinor duke i paraqitur Komisionit Disiplinor raportin e hetimit ose merr vendim për mbylljen e hetimit.
3. Ministri mund të zgjasë afatin e hetimit, të parashikuar në pikën 2, të këtij neni, në raste komplekse, për arsye të shtimit ose ndryshimit të objektit të hetimit, sipas parashikimeve të Kodit të Procedurave Administrative.
4. Në rastet kur, pas kalimit të afateve të parashikuara në pikat 2 ose 3, të këtij neni, dalin prova të reja, mbi bazën e të cilave ka shkaqe të arsyeshme të besohet se shkelja mund të ketë

ndodhur, ministri riçel hetimin, me kushtin që të mos jenë parashkruar afatet, sipas përcaktimeve të këtij ligji.

Neni 26

Fillimi i hetimeve kryesisht

Ministri ka të drejtë të fillojë hetimin kryesisht, bazuar në të dhëna, mbi bazën e të cilave lind dyshimi i arsyeshëm se shkelja mund të jetë kryer. Informacionet që përftohen nga media ose nga ankues anonimë mund të shërbejnë si indicie për të filluar një hetim kryesisht.

Neni 27

Të drejtat e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme gjatë hetimit

1. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka të drejtë të njohë dosjen e hetimit në atë masë që nuk cenon sekretin e hetimit.

2. Ministri mund të kërkojë nga ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme informacione, dokumente ose çdo provë që është e nevojshme për hetimin.

3. Ministri i njofton ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, ose përfaqësuesit të tij, vendimin për arkivimin e ankesës, për fillimin e hetimit, shtimin ose ndryshimin e objektit të tij, si dhe mbylljen e hetimit.

Neni 28

Fillimi i procedimit disiplinor

1. Në përfundim të hetimit, nëse ka dyshime të arsyeshme që ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme, ka kryer shkelje disiplinore, ministri fillon procedimin disiplinor, duke paraqitur në Komitet Disiplinor raportin e hetimit së bashku me dosjen hetimore.

2. Ministri mbyll hetimin, nëse provohet se pretendimet janë të pabazuara ose provat e mbledhura dhe rezultatet e hetimit të çojnë drejt përfundimit se:

a) provat janë të pamjaftueshme për të provuar kryerjen e shkeljes disiplinore;

b) çështja ka qenë objekt i një hetimi të mëparshëm që është mbyllur ose për të cilën është dhënë vendim i formës së prerë, në kuadër të një procedimi disiplinor, përveç rasteve kur paraqiten fakte ose prova të reja;

c) çështja është parashkruar në kohën kur është filluar hetimi, për shkak të kalimit të afateve;

ç) ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme ka ndërruar jetë.

3. Përrjashtimisht, në rastet e parashikuara në nenin 26, pika 5, të këtij ligji, Ministri vendos vetë nëse është kryer shkelje dhe jep masën disiplinore përkatëse.

Neni 29

Përbërja, kompetencat dhe vendimmarrja e Komitetit Disiplinor

1. Komiteti Disiplinor është organ kolegjal, i cili përbëhet nga

a) një përfaqësues i zgjedhur nga Ministri

b) një përfaqësues i zgjedhur nga Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit të Pastrimit të Parave;

c) një përfaqësues i zgjedhur nga Fakulteti i Drejtësisë i Universitetit të Tiranës;

2. Kryetari i Komitetit Disiplinor është përfaqësuesi i zgjedhur nga Ministri sipas shkonjës “a” të pikës 1 të këtij neni. Kryetari dhe anëtarët e Komitetit Disiplinor zgjidhen për një mandat katërvjeçar me të drejtë rizgjedhjeje vetëm një herë. Kriteret dhe procedurat e zgjedhjes së përfaqësuesve, sipas pikës 1 të këtij neni përcaktohen me udhëzim të Ministrit.

3. Komiteti Disiplinor zhvillon mbledhjet kur janë të pranishëm shumica e anëtarëve të tij me të drejtë vote. Vendimet e Komitetit Disiplinor merren me shumicë votash të anëtarëve të pranishëm në mbledhje.

4. Komiteti Disiplinor shqyrton ankimin dhe merr vendim brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së ankesës. Vendimi i arsyetuar u njoftohet ankuesit dhe ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, palë në procesin disiplinor.

5. Rregulla të hollësishme të zhvillimit të procesit disiplinor, të funksionimit të Komitetit Disiplinor, mënyrës së ushtrimit të përgjegjësisë prej tij, si dhe shpërblimit të anëtarëve, përcaktohen me urdhër të Ministrit.

Neni 30

Parimet e procedimit disiplinor

1. 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.

2. 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.

3. Shpjegimet e palëve dhe dëshmitë në seancë mund të jepen me gojë ose me shkrim.

4. Ndërmjetësi i pasurive të paluajtshme subjekt i procedimit disiplinor duhet të paraqesë me shkrim shpjegimet e tij për ankesën brenda 15 ditëve nga dita e marrjes së njoftimit. Njoftimi për këtë qëllim mund të bëhet në rrugë shkresore ose elektronike. Mosparaqitja e shpjegimeve nga ana e ndërmjetësit nuk përbën shkak për mosvazhdimin e procedimit disiplinor.

5. Komiteti Disiplinor pranon deklaratat nga dëshmitarët dhe dokumentet e paraqitura para tij, në cilësinë e provës, dhe i çmon ato sipas bindjes së formuar pas shqyrtimit në tërësi të tyre. Procedimi disiplinor duhet t'i përmbahet vetëm objektit të kërkesës për fillimin e procedimit disiplinor.

Neni 31

Regjistri i masave disiplinore

1. Ministria shënon në regjistrat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme vendimet për masat disiplinore.

2. Këto masa shuhet dhe fshihen nga regjistri disiplinor kur:

a) ka kaluar 1 vit nga vendosja e masës disiplinore të paralajmërimit me shkrim;

b) kanë kaluar 2 vjet nga pagesa e gjobës;

c) kanë kaluar 3 vjet nga data e ekzekutimit të masës disiplinore të pezullimit të përkohshëm të ushtrimit të veprimtarisë.

3. Masa disiplinore e heqjes së licencës nuk shuhet dhe nuk fshihet nga regjistri.

KREU VI

DISPOZITAT E FUNDIT

Neni 32

Aktet nënligjore

Ngarkohet Ministri që, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të nxjerrin aktet nënligjore në zbatim të këtij ligji.

Neni 33

Dispozita kalimtare

1. Të gjithë subjektet që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit në fusha të rreguluara nga ky ligj kanë detyrimin e licencimit sipas dispozitave të këtij ligji.
2. Këto subjekte vijojnë të ushtrojnë aktivitetin e tyre, po duhet që të realizojnë trajnimin përkatës, sipas këtij ligji, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.
3. Ministri përgjegjës përcakton me udhëzim, ushtrimin e veprimtarisë së subjekteve ekzistuese në fushën e ndërmjetësimit të pasurive të paluajsthem dhe mënyarën e paraqitjes së kërkesave për t'u pasjisur me licencë.

Neni 34

Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.