



Nr. 126 Prot
14.01.2026

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E FINANCËVE
DREJTORIA E PËRGJITHSHME RREGULLATORE DHE PËRPUTHSHMËRISË
DREJTORIA E PROGRAMIMIT, STANDARDIZIMIT DHE HARMONIZIMIT TË KUADRIT
RREGULLATOR

Nr. 532/ Prot.

Tiranë, më 12/1.2026

Lënda: Dërgohet për bashkërendim një projektligj

AUTORITETIT TË MBIKËQYRJES FINANCIARE
Tiranë

AGJENCISË KOMBËTARE TË MBROJTJES CIVILE
Tiranë

INSTITUTIT TË GJEOSHKENCËVE
Tiranë

Bashkëlidhur gjeni për bashkërendim projektligjin “Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet”, shoqëruar me relacionin shpjegues.

Duke ju falënderuar për bashkëpunimin,

MINISTRI

Petrit Malaj





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE

PROJEKTVENDIM

Nr. __, datë __.__.2025

**PËR
PROPOZIMIN E PROJEKTLIGJIT
“PËR SIGURIMIN E DETYRUESHËM TË BANESAVE NGA TËRMETET
DHE PËRMBYTJET”**

Në mbështetje të neneve 81, pika 1 dhe 100 të Kushtetutës, me propozimin e ministrit të Financave,
Këshilli i Ministrave,

VENDOSI:

Propozimin e projektligjit “Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet”, për
shqyrtim dhe miratim në Kuvendin e Republikës së Shqipërisë, sipas tekstit dhe relacionit që i
bashkëlidhen këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KRYEMINISTRI

EDI RAMA



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KUVENDI**

PROJEKTLIGJ

Nr. ____/2026

**“PËR
SIGURIMIN E DETYRUESHËM TË BANESAVE NGA TËRMETET DHE
PËRMBYTJET”**

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83, pika 1 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave, Kuvendi i Republikës së Shqipërisë,

VENDOSI:

**KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME**

Neni 1

Objekti

Ky ligj përcakton norma dhe rregulla për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet, në Republikën e Shqipërisë.

Neni 2

Qëllimi

Qëllimi i këtij ligji është mbulimi humbjeve financiare të pësuar nga i siguruari, për shkak të dëmeve të ndodhura në banesën e siguar, të shkaktuara nga tërmetet dhe përmbytjet, sipas kriterëve të përcaktuara në këtë ligj dhe akteve rregullatore në zbatim të tij.

Neni 3

Fusha e zbatimit

1. Sigurimi i detyrueshëm i banesave nga tërmetet apo përmbytjet nga Fondi Kombëtar për Sigurimin e Detyrueshëm nga Tërmetet dhe Përmbytjet (në vijim “Fondi”) zbatohet për llojet e mëposhtme të pronave të paluajtshme:
 - a) banesa;
 - b) seksionet që ndodhen brenda banesave që përdoren si njësi, zyra apo për qëllime të tjera të ngjashme.
2. Sigurimi i detyrueshëm i banesave nga tërmetet apo përmbytjet nuk zbatohet për pronat e mëposhtme:
 - a) ndërtesat të cilat përbëhen nga argjile/qerpiç, strukturë me fibër - kallami ose të tjera të ngjashme;
 - b) ndërtesa me vendosje të lëvizshme ose të përkohshme.

Neni 4

Përkufizimet

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

- a. **“I siguruari”**: konsiderohet çdo individ, person fizik ose juridik, publik apo privat, vendas ose i huaj, që është pronar, person që ka banesë në proces legalizimi, ose përdorues që ka lidhur në emrin e tij një kontratë me entin përgjegjës për shpërndarjen e energjisë elektrike ose entin përgjegjës për furnizimin me ujë pavarësisht nëse disponon dokument pronësie dhe pavarësisht nga shkalla e shfrytëzimit të ndërtesës, në zonat urbane ose rurale, i cili ka detyrimin të lidhë kontratën e sigurimit të detyrueshëm ndaj rrezikut nga tërmetet apo përmbytjet.
- b. **“Sigurim i detyrueshëm i banesave nga tërmetet si dhe përmbytjet (në vijim sigurimi i detyrueshëm)”**: nënkupton personin/subjektin fizik ose juridik që ka detyrimin për të lidhur një kontratë sigurimi me qëllim mbulimin e humbjeve financiare brenda shumës së sigurimit, si rezultat i dëmeve të ndodhura në banesë, për shkak të tërmeteve apo përmbytjeve.
- c. **“Banesë”**: nënkupton ndërtesën që ka hyrje të pavarur nga rruga, kati, oborri ose

tarraca, të ndarë me kate dhe që përmban dy ose më shumë njësi individuale me destinacion përdorimin për qëllime banimi nga një ose disa persona, si dhe seksionet që ndodhen brenda këtyre banesave me përdorim të përzier.

- d. **“Njësi individuale”**: nënkupton pjesën e ndërtesës të destinuar për banim ose për përdorim të përzier si njësi shërbimi, tregtare apo administrative, e cila është në pronësi individuale dhe, së bashku me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, përbën një pjesë të veçantë të pasurisë së paluajtshme.
- e. **“Banesë sociale”** është tërësia e banesave të përfituara sipas programeve sociale të parashikuara nga legjislacioni në fuqi.
- f. **“Seksionet që ndodhen brenda banesave që përdoren si njësi shitje, zyra apo për qëllime të ngjashme”**: nënkupton njësi funksionale të detyrueshme për sigurim ndaj rrezikut nga tërmetet, të ndara fizikisht brenda një ndërtese (banese kolektive), të cilat, megjithëse janë projektuar fillimisht për qëllime banimi, janë përshtatur dhe përdoren për veprimtari ekonomike, administrative, tregtare ose për çdo destinacion tjetër, në përputhje me legjislacionin për pronësinë, bashkëpronësinë dhe planifikimin e territorit.
- g. **“Tërmet”**: nënkupton një fenomen natyror i cili shkakton krijimin e valëve sizmike të shkaktuara nga dridhjet ose zhvendosje të tokës ose edhe me krijimin e dallgëve detare.
- h. **“Ngjarje tërmeti”**: nënkupton një tërmet me magnitudë 5.0 ose më të lartë të shkallës rihter i cili ka ndodhur në Republikën e Shqipërisë ose në rajonet ngjitur dhe ka sjellë dëme në Republikën e Shqipërisë, i raportuar nga Autoriteti Kombëtar përgjegjës i autorizuar për tërmetet. Vlerësohen pjesë e ngjarjes së tërmetit, të gjitha tërmetet pasuese paslëkundjet të shkaktuar nga lëkundjet pasuese, që ndodhin gjatë një periudhe kohore brenda 72 orëve nga zhvillimi i ngjarjes së tërmetit.
- i. **Rrëshqitje toke**: nënkupton një fenomen gjeologjik të shkaktuar në mënyrë të drejtpërdrejtë ose jo nga një ngjarje tërmeti e cila përfshin një rreze të gjerë të lëvizjes së tokës si rënie shkëmbinjsh, rrëzimi i skarpateve dhe prurjeve të mbeturinave në sipërfaqe të cekëta.
- j. **“Zhvendosje e tokës”**: nënkupton lëvizje të sipërfaqes së tokës (zakonisht sipërfaqja e Tokës), që për shkak të një tërmeti zhvendoset poshtë krahasuar me nivelin e detit.

- k. **“Pjesa e zbritshme”**: nënkupton atë pjesë të dëmshpërblimit, që përballohet nga vetë i siguruari dhe i zbritet vlerës së dëmshpërblimit në rast të ndodhjes së ngjarjes së sigurimit.
- l. **“Periudha e kthimit”**: e njohur edhe si interval përsëritjeje, nënkupton një vlerësim të mundësisë së ndodhjes të një ngjarje tërmeti.
- m. **“Humbje e mundshme maksimale për një periudhë të caktuar kthimi”**: Humbja e mundshme maksimale për një periudhë të caktuar të kthimit në “n” vite është niveli i pragut të vlerës përtej të cilës humbjet e shkaktuara nga një ngjarje e madhe tërmeti me një probabilitet ngjarje në një vit të caktuar 1/ ‘n’ është pothuajse i pamundur.
- n. **“Kontrata e sigurimit të detyrueshëm nga tërmet apo përmbytjet (në vijim kontrata e sigurimit)”**: Kontrata mes të siguararit dhe siguresit që është Fondi, në bazë të së cilës siguresi detyrohet të paguajë dëmshpërblimin tërësor apo pjesor, sipas kushteve dhe kufinjve të parashikuar në këtë ligj, aktet rregullatore në zbatim të tij dhe në kontratë.
- o. **“Primi i sigurimit të detyrueshëm”**: është shuma monetare që i siguruari ka detyrimin të paguajë për sigurimin e detyrueshëm të banesës për Fondin, sipas kushteve të parashikuara në këtë ligj ose aktet rregullatore në zbatim të tij.
- p. **“Shuma e sigurimit”**, sipas këtij ligji, është limiti maksimal i dëmshpërblimit.
- q. **“Rinovim kontrate”**: lëshimi i një kontrate të re sigurimi të detyrueshëm për të njëjtat rrezeqe, sipas legjislacionit në fuqi, me të njëjtat të dhëna të identifikimit të të siguararit dhe banesës, përpara skadimit të periudhës së vlefshmërisë, duke ruajtur vazhdimësinë.
- r. **“Agjent i shitjes”**: personi juridik publik ose privat, i cili pajtohet nga Fondi për promovimin, administrimin, shpërndarjen dhe lidhjen e kontratave të sigurimit me të siguararit.
- s. **“Përmbytje”**: Fenomen natyror që shkakton dëme materiale, nëpërmjet depërtimit të ujit në ndërtesë si rezultat i reshjeve të dendura të shiut, daljes së lumenjve nga shtrati, thyerjes së digave, ose dështimit të sistemit të kanalizimeve, që shkakton dëme në strukturën e banesës ose pronën e siguarar.”

KREU II

SIGURIMI I DETYRUESHËM NGA TËRMETET DHE PËRMBYTJET

Neni 5

Detyrimi për Sigurim

1. Personi i cili ka detyrimin për të siguruar banesën duhet të lidhë kontratën e sigurimit në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe/ose aktet rregullatore në zbatim të këtij ligji, si dhe të kryejnë rinovimin e kontratës çdo vit apo për periudha më të gjatë sipas parashikimeve të kontratës së sigurimit.
2. Detyrimin për lidhjen e kontratës së sigurimit e kanë edhe personat për seksionet që ndodhen brenda ndërtesave me destinacion banesë, pavarësisht nëse përdoren apo jo si banesë, apo që përdoren si njësi shitje, zyra apo për qëllime të ngjashme, si dhe njësitë e vetqeverisjes vendore për banesat sociale, ku primi i sigurimit për këto banesa sociale financohet nga buxheti i tyre.
3. Detyrimi për lidhjen e kontratave të sigurimit për banesat në pronësi të shtetit ose njësisive të vetqeverisjes vendore i takon personave ose autoriteteve që kanë, sipas legjislacionit në fuqi, në përgjegjësi administrimi këto banesa.
4. Afati për lidhjen e kontratës së sigurimit për banesat e reja të ndërtuara në zbatim të lejes së ndërtimit, fillon me lëshimin e dokumentacionit të kolaudit nga institucionet përgjegjëse shtetërore në zbatim të legjislacionit në fuqi për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit, si dhe ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.
5. Buxheti i shtetit financon primin e sigurimit objekt i këtij ligji, për personat fizikë që përfitojnë ndihmë sociale.
6. Kategoritë përfituese të shtresave sociale në nevojë, kriteret dhe procedurat për financimin e primit të sigurimit për shtresat sociale në nevojë nga buxheti i shtetit tek Fondi, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 6

Mbulimet dhe përjashtimet e kontratës së sigurimit të detyrueshëm

1. Kontrata e sigurimit mbulon dëmet e ndodhura në pasurinë e paluajtshme të siguruar, të shkaktuara nga një apo disa ngjarje tërmeti apo përmytjeje, të ndodhura gjatë periudhës së vlefshmërisë së policës së sigurimit.
2. Përjashtohen nga mbulimi i sigurimit të detyrueshëm:
 - a) të gjitha dëmtimet fizike trupore duke përfshirë edhe vdekjen;
 - b) kërkesa për kompensim të dëmeve jopasurore;
 - c) sendet brenda banesës së objektit të siguruar. Përjashtimisht, në rastin e sigurimit të përmytjeve mbulohen në sigurim edhe sendet brenda banesës së objektit të siguruar.
 - d) humbjet financiare nga ndërprerja e veprimtarisë dhe fitimi i munguar.

Neni 7

Shuma e sigurimit

1. Kufiri maksimal i shumës së sigurimit të detyrueshëm përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozim të ministrit përgjegjës për financat.
2. Pjesa e zbritshme është në nivelin e 2 (dy) përqind të vlerës së dëmshpërblimit dhe mbulohet nga i siguruari për çdo dëm që shkaktohet nga ngjarjet e tërmetit apo përmytjet të mbuluara nga sigurimi i detyrueshëm në zbatim të këtij ligji.

Neni 8

Primi i Sigurimit

1. Primi i sigurimit për sigurimin e detyrueshëm të banesave paguhet nga personi i siguruar si pagesë e plotë.
2. Metodologjia e përcaktimit të primit për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet, termat, klasifikimi i banesave mbi bazë rreziku, llogaritet me metodologji aktuariale, bazuar në modelin e rrezikut nga tërmetet të zhvilluar për Shqipërinë, e cila miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozim të Ministrit përgjegjës për

financat, pas marrjes së mendimit nga Autoriteti i Mbikqyrjes Financiare.

3. Metodologjia e përcaktimit të primit për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga përmbytjet, zonat, termat, klasifikimi i banesave mbi bazë rreziku, llogaritet me metodologji aktuariale, bazuar në modelin e rrezikut nga përmbytjet të zhvilluar për Shqipërinë, e cila miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozim të ministrit përgjegjës për financat, pas marrjes së mendimit nga Autoriteti i Mbikqyrjes Financiare.
4. Në hartimin e metodologjisë aktuariale në kuptim të pikës 2 dhe 3 të këtij neni mbahet në konsideratë siguri i parimit të gjithpërfshirjes dhe nxitjes masive për caktimin e primit të përballueshëm për të gjitha shtresat ekonomike të shoqërisë dhe njëkohësisht mbulimin e një mase të përshtatshme të dëmeve që mund të vijnë nga rreziku i siguruar.
5. Primi i sigurimit miratohet nga Fondi, pas marrjes së pëlqimit nga ministri përgjegjës për financat.

Neni 9

Ndryshimi i pronarëve ose poseduesve të banesave të siguruara

1. Në rast të ndryshimit të të siguarit ose ndryshimit të pronësisë së banesës, kontrata e sigurimit mbetet e vlefshme edhe për personin/pronarin e ri.
2. Personi/pronari i ri është i detyruar të informojë brenda 15 ditëve kalendarike Fondin për këtë ndryshim.

KREU III KONTRATA E SIGURIMIT

Neni 10

Kontrata e sigurimit

1. Kontrata e sigurimit është e vlefshme nëse primi është paguar pranë agjentëve të shitjes, pranë Fondit, si dhe në mënyrë elektronike në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe akteve rregullatore në zbatim të tij.

2. Kontrata e sigurimit duhet të përmbajë të paktën elementët e mëposhtëm:
 - a) emrin dhe të dhënat mbi pronën e të siguruarit dhe Fondit;
 - b) objektin e kontratës;
 - c) rreziqet e mbuluara dhe përjashtimet ose kufizimet nga mbulimi;
 - d) datën e fillimit dhe mbarimit të policës së sigurimit;
 - e) shumën e siguruar;
 - ë) primin e sigurimit;
3. Periudha e vlefshmërisë së kontratës së sigurimit është një vit apo për periudha më të gjata vjetore sipas parashikimeve të kontratës.
4. Kontrata e sigurimit hyn në fuqi në orën 24:00 të datës së shënuar në kontratën e sigurimit dhe përfundon në orën 24:00 të datës së shënuar në kontratën e sigurimit si datë e përfundimit të saj. Nëse primi nuk paguhet në kohë, siguri pezulohet deri në orën 24:00 të ditës kur paguhet primi.
5. Elementet dhe kushtet e përgjithshme e të veçanta të kontratës së sigurimit si dhe lista e dokumentacionit shoqërues që duhet të depozitohet nga i siguruari hartohen dhe miratohen nga Fondi, pas marrjes së pëlqimit nga Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare.
6. Dispozitat e kontratës së sigurimit që nuk rregullohen me këtë ligj, rregullohen nga dispozitat e Kodit Civil.

Neni 11

Vlerësuesit

1. Fondi ka të drejtë të kontraktojë ekspertë të licencuar për vlerësimin e dëmeve të shkaktuara nga tërmetet ose përmytjet, sipas rregullores dhe metodologjisë së miratuar prej tij duke mbuluar edhe kostot përkatëse.
2. Në rast se një ngjarje tërmeti apo përmytjeje ka përmasa të konsiderueshme dhe vlerësimi i dëmeve nuk mund të realizohet nga ekspertë të licencuar në Republikën e Shqipërisë, Fondi kontraktton ekspertë të fushës, përfshirë inxhinierë dhe arkitektë të institucioneve të arsimit të lartë, shoqatave profesionale, Entit Kombëtar të Banesave, Institutit të Ndërtimit, si dhe ekspertë të tjerë të miratuar nga ministria përgjegjëse për ndërtimin dhe institucionet e tjera kompetente, për kryerjen e akteve të ekspertimit të thelluara, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

3. Fondi në bashkëpunim me Autoritetin e Mbikëqyrjes Financiare zhvillon dhe administron programet e trajnimeve dhe/ose certifikimit për vlerësuesit e humbjeve, për të siguruar kompetencën dhe gatishmërinë teknike.

Neni 12

Pagesa e dëmshpërblimit

1. Pagesa e dëmshpërblimit për dëme që rrjedhin nga kontrata e sigurimit të detyrueshëm nuk kalon në asnjë rast limitin maksimal të dëmshpërblimit, sipas metodologjisë të përcaktuar me vendim të Këshillit të Ministrave.
2. I siguruari është përgjegjës për paraqitjen e kërkesës për dëmshpërblim pranë Fondit, dhe ky i fundit ka detyrimin të kryejë pagesën e dëmshpërblimit në masën dhe afatin e duhur.
3. Rregullat, afatet, kriteret dhe procedurat për pagesën e dëmeve të shkaktuara nga ngjarjet e siguruara përcaktohen me udhëzim të ministrit përgjegjës për financat, pas marrjes së mendimit nga Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare.
4. Dëmshpërblimi në varësi të shkallës së dëmtimit dhe masës së dëmshpërblimit, paguhet brenda tre muajve, duke filluar nga momenti i plotësimit të plotë të dokumentacionit përkatës.

Neni 13

Ankesat

1. Çdo subjekt i siguruar, ose përfaqësuesi i tij ligjor, ka të drejtë të paraqesë ankesë pranë Fondit , në rast të mosrespektimit të kushteve të kontratës së sigurimit ose të rregullave të parashikuara në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij. Ankesa paraqitet brenda 15 ditëve nga data e marrjes së vendimit.
2. Fondi shqyrton ankesën dhe merr vendim të arsyetuar me shkrim brenda 15 ditëve pune nga data e marrjes së saj, duke njoftuar menjëherë ankuesin, me shkresë zyrtare ose nëpërmjet postës elektronike.
3. Vendimet e Fondit që lidhen me shqyrtimin e ankesave, mund të ankimohen pranë Komisionit ad-hoc, i cili ngrihet sipas statutit dhe organizohet dhe funksionon me rregullore të posaçme. Komisioni shqyrton ankesën dhe merr vendim të arsyetuar brenda

15 ditëve pune nga marrja e saj, duke pasur të drejtën të thërrasë ankuesin për dëgjese, kur e vlerëson të nevojshme.

4. Në rast se Komisioni ad-hoc e rrëzon ankesën plotësisht ose pjesërisht, subjekti ankues ka të drejtë t'i drejtohet gjykatës kompetente, në përputhje me afatet dhe procedurat e parashikuara në legjislacionin në fuqi dhe në Kodin e Procedurave Administrative.
5. Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare është organi përgjegjës për mbikëqyrjen e zbatimit të kontratave të sigurimit të detyrueshëm të banesave dhe për garantimin e mbrojtjes së konsumatorëve.

KREU IV

FONDI KOMBËTAR PËR SIGURIMIN E DETYRUESHËM NGA TËRMETET DHE PËRMBYTJET

Neni 14

Fondi Kombëtar për Sigurimin e Detyrueshëm nga Tërmetet dhe Përmbytjet

1. Fondi Kombëtar për Sigurimin e Detyrueshëm nga Tërmetet dhe Përmbytjet (në vijim "Fondi") krijohet si person juridik publik, i organizuar në formën e një shoqërie aksionare, sipas këtij ligji dhe të ligjit në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare.
2. Autoriteti Publik që përfaqëson shtetin si pronar të aksioneve të Fondit, është ministria përgjegjëse për financat.
3. Fondi ka pavarësi operationale dhe financiare, në zbatim të dispozitave të këtij ligji dhe akteve rregullatore në zbatim të tij.
4. Fondi ka logon dhe vulën e tij, të cilat miratohen me vendim të tij.
5. Fondi nuk është subjekt i procedurave të falimentimit ose likuidimit. Ky proces rregullohet me ligj të posaçëm.
6. Në rastin kur një person është i siguruar si me një kontratë të detyrueshme ashtu edhe nëpërmjet një kontrate sigurimi vullnetare, pagesa e dëmshpërblimit bëhet sipas kushteve të sigurimit të detyrueshëm. Për shumën e siguruar që tejkalon vlerën e kontratës së sigurimit të detyrueshëm, pagesa bëhet sipas kontratës së sigurimit vullnetar.

Neni 15

Financimi dhe shpenzimet

1. Fondi financohet nga:
 - a) primet nga kontrata e sigurimit;
 - b) komisionet e marra nga transaksionet e risigurimit;
 - c) të ardhurat nga investimi;
 - ç) buxheti i shtetit;
 - d) grante dhe donacione;
 - d) të ardhura të tjera të ligjshme.
2. Fondi i shpenzon të ardhurat për:
 - a) pagesa të dëmshpërblimeve dhe shpenzime për trajtimin e dëmeve;
 - b) pagesa të komisioneve për lidhjen e kontratave të sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet;
 - c) pagesa për risigurim;
 - d) shpenzime operative të Fondit;
 - e) pagesa e tarifës së shërbimeve objekt veprimtarie i Fondit.
 - f) shpenzime të tjera të parashikuara në statutin e Fondit.
3. Politikat e investimeve të Fondit miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave me propozimin e ministrit përgjegjës për financat.
4. Të ardhurat e mbetura pas përballimit të shpenzimeve të përcaktuara në këtë nen i trashëgohen Fondit.
5. Të ardhurat dhe asetet e Fondit nuk mund të përdoren për qëllime të tjera përveç rasteve të përcaktuara nga ky ligj.

Neni 16

Përgjegjësitë e Fondit

1. Fondi është përgjegjës për:
 - a) lidhjen e kontratave të sigurimit;
 - b) administrimin e primeve të sigurimit të detyrueshëm;
 - c) krijimin e përfitimeve nga investimi i të ardhurave nga kontratat e sigurimit;

- d) risigurimin e përgjegjësive
 - e) trajtimin dhe pagesën e dëmeve që mbulohen nga kontrata e sigurimit të detyrueshëm;
 - f) përcaktimin e primit të kontratës së sigurimit të detyrueshëm.
 - g) zbatimin e detyrave të përcaktuara në statut dhe aktet rregullatore në zbatim të këtij ligji.
2. Fondi siguron që në veprimtarinë e tij të mbështetet në një sistem elektronik informacioni sipas rregullave të miratuara nga Fondi, pas dhënies së mendimit nga Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare, i cili të paktën siguron:
- a) lidhjen e kontratave të sigurimit të detyrueshëm;
 - b) regjistrimin e të dhënave të subjekteve, pagesave të primit, dëmet;
 - c) monitorimin e vazhdueshëm të akumulimit të rrezikut të sigurimit nga tërmetet apo përmbytjet dhe vlerësimin e dëmeve të pritshme përmes zhvillimit dhe përdorimit të modeleve të rrezikut të sigurimit nga tërmetet dhe modelit të rrezikut të zhvilluar për Republikën e Shqipërisë.

Neni 17

Organizimi, funksionimi dhe përgjegjësitë e Fondit

1. Veprimtaria e Fondit drejtohet nga Këshilli Mbikëqyrës dhe Administratori dhe mbështetet nga administrata e tij, në përputhje me rregulloren e brendshme, të përshkrimit të punës dhe me rregulloret e tjera për funksionimin e administratës së tij, të cilat miratohen nga Fondi.
2. Marrëdhëniet e punës për punonjësit e Fondit rregullohen sipas dispozitave të Kodit të Punës dhe të akteve rregullatore të nxjerra në zbatim të tij.
3. Përbërja, organizimi, funksionimi dhe përgjegjësitë e organeve të Fondit përcaktohen në këtë ligj dhe statutin e tij në zbatim të ligjit për tregtarët dhe shoqëritë tregtare.

Neni 18

Organet e Fondit

Organet e Fondit janë:

1. Asambleja e Përgjithshme;
2. Këshilli Mbikëqyrës;

3. Administratori.

Neni 19

Asambleja e Përgjithshme

Asambleja e Përgjithshme merr vendim për:

- a) përcaktimin e politikave tregtare, marketingut, planin e risigurimit, si dhe programet edukative dhe promovuese;
- b) miratimin e pasqyrave financiare vjetore dhe të raporteve të ecures së veprimtarisë;
- c) miraton pagën, shpërblimet si dhe trajtimet financiare të anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës, Administratorit si dhe të punonjësve;
- d) miratimin e statutit të Fondit dhe ndryshimin e tij;
- e) miratimin e strategjisë së zhvillimit;
- f) miraton paraprakisht dokumentet mbi politikat e investimeve;
- g) miratimin e rregullores për organizimin dhe funksionimin e Këshillit Mbikëqyrës;
- h) aktet dhe dokumentat me natyrë financiare dhe marrëveshjet me të tretët;
- i) çështje të tjera të iniciuara nga Këshilli Mbikëqyrës ose të parashikuara në këtë ligj, statutin e shoqërisë në zbatim të ligjit për tregtarët dhe shoqërite tregtare.

Neni 20

Këshilli Mbikëqyrës

1. Këshilli Mbikëqyrës është organi mbikëqyrës i Fondit, i cili përbëhet nga 5 anëtarë, nga të cilët emërohen nga ministri përgjegjës për financat, me përfaqësues si më poshtë:
 - a) dy anëtarë nga ministria përgjegjëse për financat, ku një prej të cilëve është edhe Kryetar i Këshillit Mbikëqyrës;
 - b) një anëtar të propozuar Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare;
 - c) një anëtar të propozuar nga institucioni përgjegjës shtetëror për gjeoshkencat;
 - d) një anëtar të propozuar nga përfaqësues nga Instituti i Ndërtimit.
2. Anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës emërohen me një mandat 3 vjeçar, me të drejtë rizgjedhje.
3. Në rastet kur mandati i anëtarit ka përfunduar, secili prej tyre qëndron në detyrë deri në çastin e zgjedhjes së anëtarëve të rinj, por jo më shumë se tre muaj. Tre muaj para përfundimit të mandatit të çdo anëtarit të Këshillit Mbikëqyrës, Fondi njofton ministrinë përgjegjëse për financat, dhe ministria njofton me shkrim institucionin përkatës propozues.

4. Rregullat për organizimin dhe funksionimin e Këshilli Mbikëqyrës miratohen me vendim të Asamblesë së Përgjithshme.

Neni 21

Kriteret për emërim si anëtar i Këshillit Mbikëqyrës

1. Anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës duhet të plotësojnë kërkesat e mëposhtme:

- b) të jenë shtetas të Republikës së Shqipërisë;
- c) të mos jenë të dënuar me vendim gjykatë të formës së prerë;
- d) të kenë diplomë universitare dhe/ose pasuniversitare në ekonomi (financë/kontabilitet), drejtësi ose shkencë aktuariale, shkenca inxhinierike dhe shkrenca të ngjashme me objektin e veprimtarisë së Fondit;
- e) të kenë jo më pak se 7 vjet përvojë profesionale, në një nga fushat:
 - i. sigurim/risigurim;
 - ii. financa publike;
 - iii. legjislacion;
 - iv. administrim/ mbikëqyrje të tregjeve financiare;
 - v. shkenca inxhinierike ose fusha të ngjashme që lidhen me veprimtarinë e Fondit.

2. Ministri përgjegjës për financat vlerëson nëse një kandidat është i përshtatshëm si anëtar i Këshillit Mbikëqyrës, bazuar në kriteret e mëposhtme:

- a) integriteti, ndershmëria dhe përkushtimi në përmbushjen e funksioneve të tij;
- b) kompetenca, kualifikimet dhe aftësia profesionale në përmbushjen e funksioneve të tij;
- c) pavarësia, në mënyrë që të mos cenohen interesat e Fondit nga konflikti i interesit që mund të krijohet gjatë ushtrimit të detyrës.

3. Anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës nuk duhet:

- a) të kenë qenë, në 10 (dhjetë) vitet e fundit, ortak apo anëtar i një organi drejtues ose kontrollues, apo administrator i një subjekti, për të cilin janë hapur procedurat e falimentimit. Afati 10-vjeçar fillon nga data e vendimit të gjykatës për hapjen e procedurave të falimentimit;
- b) të mos ketë qenë në 10 (dhjetë) vitet e fundit ortak apo anëtar i një organi drejtues ose kontrollues, administrator i një subjekti, për të cilin janë vendosur procedurat e administrimit të përkohshëm. Afati 10-vjeçar fillon nga data e njoftimit të aktit për vendosjen e procedurave të administrimit të përkohshëm;
- c) të mos ketë pasur në 10 (dhjetë) vitet e fundit pozicione drejtuese apo kontrolluese në një subjekt tregtar ose institucion financiar, të cilit i është hequr e drejta për të ushtruar

- një veprimtari të caktuar tregtare ose financiare brenda apo jashtë vendit;
- d) të mos ketë qenë ose të mos jetë subjekt i procedurave të deklarimit të paaftësisë paguese të detyrimeve ndaj të tretëve.
- e) të mos ketë qenë i dënuar, me vendim gjykate të formës së prerë, për kryerjen e një vepre penale.

4. Kërkesat për përshtatshmëri dhe aftësi, të përcaktuara në këtë nen, duhet të përmbushen gjatë gjithë kohës që anëtarët janë në detyrë.

Neni 22

Lirimi nga detyra e anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës

Lirimi nga detyra i anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës ndërpritet përpara afatit të parashikuar në rastet kur:

- a) largohet nga institucioni që përfaqëson;
- b) jep dorëheqjen;
- c) bëhet fizikisht i paaftë për të përmbushur detyrën, për të cilën është emëruar, për më shumë se 3 muaj;
- d) mungon pa arsye në më shumë se tre mbledhje radhazi;
- e) gjatë ushtrimit të funksioneve vepron në kundërshtim me detyrimin për ruajtjen e konfidencialitetit;
- f) për shkak të paaftësisë profesionale apo neglizhencës i shkakton dëm Fondit;
- g) gjatë ushtrimit të detyrës, dënohet me vendim të formës së prerë për kryerjen e një vepre penale;
- h) nuk plotëson kërkesat e përshatshmërisë të parashikuara në nenin 21 të këtij ligji.

Neni 23

Përgjegjësitë e Këshillit Mbikëqyrës

Këshilli Mbikëqyrës ushtron në mënyrë të pavarur këto kompetenca:

- a) miraton paraprakisht strategjitë e zhvillimit, planin e risigurimit, dokumentet mbi politikat e investimeve dhe ato operationale, vendimet për planet e marketingut dhe të tretët, si dhe programet edukative dhe promovuese;
- b) miraton rregulloren për trajtimin e pagesës dhe ankesës për dëmshpërblim;
- c) miraton rregulloren për krijimin, dhe alokimet e përdorimin e fondit të rezervës;
- d) miraton rregulloren mbi strukturën organizative, përshkrimin e punës, ruajtjen e

- konfidencialitet, si dhe organizimin dhe funksionimin e Fondit për Tërmetet;
- e) miraton politikën e burimeve njerëzore dhe rregullat e punësimit;
 - f) miraton paraprakisht pasqyrat financiare të Fondit;
 - g) miraton raportin vjetor të veprimtarisë së Fondit për vitin e mëparshëm, dhe e paraqet tek ministri përgjegjës për financat;
 - h) ushtron çdo detyrë tjetër të parashikuar në këtë ligj, statutin e shoqërisë, akteve rregullatore në zbatim të këtij ligji.

Neni 24

Administratori

1. Administratori emërohet me vendim të Këshillit Mbikëqyrës pas një procedure përzgjedhëse.
2. Administratori duhet të plotësojnë kërkesat e mëposhtme:
 - a. të mos ketë qenë i dënuar, me vendim gjykate të formës së prerë, për kryerjen e një vepre penale;
 - b. të ketë diplomë universitare dhe/ose pasuniversitare në ekonomi (financë/kontabilitet), drejtësi, shkencë aktuariale, ose në shkencat të ngjashme objekt i veprimtarisë së Fondit;
 - c. të ketë jo më pak se 7 vjet përvojë profesionale në nivel drejtues, në fushat:
 - vi. sigurim/risigurim;
 - vii. legjislacion;
 - viii. administrim/mbikëqyrje të tregjeve financiare;
 - ix. administratë publike ose;
 - x. fusha të ngjashme që lidhen me veprimtarinë e Fondit për Tërmetet.

Neni 25

Përgjegjësitë e Administratorit

1. Administratori i Fondit organizon dhe administron veprimtarinë e përditshme të institucionit.
2. Administratori i Fondit ka këto kompetenca:
 - a. përfaqëson Fondin me të tretët;
 - b. organizon, drejton dhe kontrollon veprimtarinë e administratës;
 - c. përgjigjet para Këshillit Mbikëqyrës për zbatimin e vendimeve të miratuara;

- d. i propozon Këshillit Mbikëqyrës çështjet që duhen përfshirë në rendin e ditës së mbledhjes së Këshillit Mbikëqyrës dhe që janë të nevojshme për ushtrimin e funksioneve të Fondit dhe për mbarëvajtjen e veprimtarisë së tij;
- e. nxjerr urdhra në përmbushje të kompetencave të tij me karakter ekzekutiv.
- f. emëron dhe shkarkon punonjësit e Fondit;
- g. përmbush detyra dhe përgjegjësi të tjera, në përputhje me aktet rregullatore të Fondit dhe statutin.

Neni 26

Regjistri i Sigurimit të Detyrueshëm

1. Regjistri i Sigurimit të Detyrueshëm është një bazë të dhënash sipas ligjit për bazën e të dhënave shtetërore, i cili krijohet me qëllime grumbullimin dhe ruajtjen e informacioneve dhe të dhënave të nevojshme për ofrimin e sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet.
2. Fondi është përgjegjës për regjistrin dhe garanton që regjistri është i plotë, gjithëpërfshirës dhe i përditësuar në çdo kohë.
3. Regjistri i sigurimit të detyrueshëm për tërmetet:
 - a) mbledh dhe ruan të dhënat e pronave të siguruara;
 - b) krijon një bazë të dhënash elektronike të nevojshme me qëllim ruajtjen e informacioneve të marra nga kontrata e sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet;
 - c) mbledh dhe ruan të dhënat që lidhen me kontratat e sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet.
4. Këshilli i Ministrave miraton bazën e të dhënave me qëllim grumbullimin, përpunimin dhe ruajtjen e informacionit dhe të dhënave të nevojshme për ofrimin e sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet dhe përmbytjet, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Neni 27

Menaxhimi dhe rrjeti i shitjeve

1. Këshilli i Ministrave përcakton kriteret konkurruese të përzgjedhjes së agjentit/ët publikë dhe/ose privatë dhe/ose shoqërive të sigurimit për menaxhimin, shkallën e përfshirjes së tyre, shpërndarjen apo administrimin e shitjeve të kontratave të sigurimit, komisionet përkatëse dhe kushtet e bashkëpunimit.

2. Fondi lidh marrëveshje bashkëpunimi me subjektet në zbatim të pikës 1 të këtij neni.
3. Kontrata e sigurimit të detyrueshëm mund të gjenerohet edhe përmes sistemit e-Albania.

Neni 28

Risigurimi

1. Programi i risigurimit organizohet në baza vjetore në emër të Fondit.
2. Përzgjedhja e risiguruesve kryhet sipas kritereve të qarta, objektive, transparente dhe në përputhje me rregulloret përkatëse të Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare.
3. Përzgjedhja e risiguruesit / risiguruesve përjashtohet nga rregullat e prokurimit publik.

Neni 29

Shkëmbimi i informacionit dhe bashkëpunimi me autoritetet publike

1. Fondi, për realizimin e funksioneve të caktuara me këtë ligj, shkëmben informacion dhe dokumentacion me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, Shërbimin Social Shtetëror, Njësitë e Qeverisjes Vendore, si dhe me ente apo autoritete të tjera publike ose private.
2. Fondi ka të drejtën të kërkojë marrjen dhe t'i sigurohet aksesit i të dhënave dhe informacioneve nga enti publik përgjegjës për shpërndarjen e energjisë elektrike ose entin përgjegjës për furnizimin me ujë, për identifikimin e personave/subjekteve të banesave që kanë detyrimin për të lidhur kontratën e sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet si dhe përmbytjet, në përputhje me legjislacionin në fuqi për mbrojtjen e të dhënave personale.

Neni 30

Kontabiliteti dhe raporti financiar

1. Fondi mban llogari e regjistra financiarë, që në çdo kohë duhet të pasqyrojnë në mënyrë

të saktë gjendjen financiare të tij, në përputhje me ligjin në fuqi për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare, si dhe me standardet ndërkombëtare.

2. Fondi përgatit raportin dhe llogaritë financiare në fund të çdo viti financiar.
3. Viti financiar fillon më 1 janar dhe mbaron më 31 dhjetor.

Neni 31

Kontrolli

1. Pasqyrat financiare vjetore të Fondit çertifikohen nga auditues të jashtëm, që miratohen nga Këshilli Mbikëqyrës, në përputhje me standardet dhe kriteret e parashikuara në rregulloren përkatëse të Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare.
2. Veprimtaria e Fondit auditohet nga auditues të brendshëm, të cilët miratohen nga Këshilli Mbikëqyrës.
3. Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare, në bazë të këtij ligji dhe përsa është e nevojshme në zbatim të legjislacionit për sigurimin dhe risigurimin në Republikën e Shqipërisë, mbikëqyr Fondin, në drejtim të unifikimit të rregulloreve dhe standardizimit të akteve rregullatore gjatë veprimtarisë së tij me këtë ligj dhe ligjet e fushës, të transparencës ndaj publikut, të zbatueshmërisë së termave dhe kushteve të kontratave që lidhen me të siguruarit, të mbikëqyrjes dhe garantimit të mbrojtjes së konsumatorit në lidhje me kontratat e sigurimit të detyrueshëm të banesave, si dhe të monitorimit të zbatueshmërisë së politikave të investimeve kur konstaton se nuk janë në përputhje me aktet rregullatore të vendosura apo kur rrezikojnë pozicionin financiar të shoqërisë.
4. Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare në zbatim të pikës 3 të këtij neni nxjerr rekomandime për vlerësimin dhe përmirësimin e veprimtarisë së Fondit për Tërmetet dhe mbrojtjen e konsumatorit.

Neni 32

Raportimi

1. Fondi i raporton të paktën 2 (dy) herë në vit ministrit përgjegjës për financat dhe Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare, sipas modelit tip të raportimit të bazuar në praktikat më të mira ndërkombëtare, të miratuar paraprakisht nga kjo e fundit.
2. Fondi publikon në faqen zyrtare të internetit raporte periodike, të dhëna dhe statistika, kontratat tip të sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet apo informacione për performancën e institucionit, duke përfshirë edhe informacion mbi veprimet dhe masat e marra për implementimin e rekomandimeve të Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare.

Neni 33

Zbatimi

1. Personat që kërkojnë regjistrimin, ndryshimin e regjistrimit të banesës apo marrjen e shërbimeve të tjera kadastrale pranë institucionit përgjegjës shtetëror për kadastrën, kanë detyrimin të paraqesin paraprakisht një kontratë të vlefshme për sigurimin e detyrueshëm të banesave që disponojnë nga tërmetet dhe përmbytjet, të lidhur me Fondin, në mënyrë që të përfitojnë këto shërbime. Mungesa e një kontrate të tillë pamundëson marrjen e këtyre shërbimeve kadastrale.
2. Shoqëritë e sigurimit privat nuk mund të lidhin kontrata sigurimi vullnetare për tërmetet apo përmbytjet për një banesë në kuptim të këtij ligji, që nuk ka lidhur më parë një kontratë sigurimi të detyrueshme me Fondin.
3. Personat që, pavarësisht detyrimin ligjor, nuk lidhin kontratë sigurimi të detyrueshme banese në zbatim të këtij ligji, i nënshtrohen masave shtrënguese administrative si më poshtë:
 - a) nuk përfitojnë shërbime elektronike përmes portalit qeveritar e-Albania, vetëm për ato shërbime që kufizohen shprehimisht me vendim të Këshillit të Ministrave;
 - b) nuk përfitojnë shërbime nga Qendra Kombëtare e Biznesit.
4. Këshilli i Ministrave përcakton, me vendim, listën e shërbimeve elektronike që kufizohen sipas pikës 3, shkronja “b”, e këtij neni, si dhe mënyrën e zbatimit dhe kontrollit të këtyre masave.

Neni 34

Sigurimi i detyrueshëm nga përmbytjet dhe afati i zbatimit

1. Fondi mbart detyrimin për zbatimin e këtij ligji për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga përmbytjet, në zona të caktuara të territorit të Republikës së Shqipërisë, duke u bazuar në metodologjinë për përcaktimin e primit të sigurimit dhe në modelin e rrezikut nga përmbytjet të zhvilluar për Shqipërinë.

2. Modeli i rrezikut nga përmbytjet hartohet nga Fondi, sipas parimeve aktuariale dhe të bazuara në të dhëna historike e hidrologjike për territorin e Republikës së Shqipërisë dhe përmban, ndër të tjera:

- a) Identifikimin dhe klasifikimin e zonave sipas nivelit të rrezikut nga përmbytjet, përfshirë zona urbane, rurale dhe zonat me infrastrukturë kritike;
- b) Karakteristikat e banesave, duke përfshirë vendndodhjen, tipologjinë e ndërtimit, lartësinë, numrin e kateve, materialet ndërtimore dhe përdorimin e ndërtesës;
- c) Skenarët e përmbytjes dhe probabilitetin e ndodhjes së tyre, bazuar në të dhëna historike dhe modele hidrologjike;
- d) Kategoritë e dëmeve të mundshme, duke përfshirë dëmet strukturore, dëmet e pajisjeve dhe inventarit, si dhe vlerësimin e kostove të riparimit ose rikonstruksionit;
- e) Parametrat teknikë dhe statistikorë për vlerësimin e rrezikut dhe llogaritjen e primit të sigurimit, duke përfshirë faktorët e reduktimit të rrezikut për ndërtesa të pajisura me masa mbrojtëse;
- f) Procedurat për përditësimin periodik të modelit, duke marrë parasysh ndryshimet klimatike, zhvillimet urbanistike dhe informacionin e ri kadastral.

3. Metodologjia për përcaktimin e primit dhe modeli i rrezikut miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozim të ministrit përgjegjës për financat dhe pas dhënies së pëlqimit nga Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare.

4. Sigurimi i detyrueshëm nga përmbytjet, sipas këtij ligji, hyn në fuqi pas miratimit të modelit të rrezikut nga përmbytjet nga Këshilli i Ministrave, për zonat e territorit të Republikës së Shqipërisë që paraqesin rrezik përmbytjeje.

KREU V

DISPOZITA TË FUNDIT DHE TRANZITORE

Neni 35

Dispozita të tjera dhe kalimtare

1. Kostot buxhetore për ngritjen e kapitalit fillestar dhe kostot të tjera për ngritjen e kapaciteteve fillestare të veprimarisë së Fondit për Tërmetet përballohen nga buxheti i shtetit.
2. Detyrimi për të lidhur kontratën e sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet në zbatim të këtij ligji nuk nënkupton apo të mbivendoset me policën e sigurimit të zhvilluesit ndaj blerësit në zbatim të legjislacionit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.
3. Personat/subjektet fizikë ose juridikë të cilët kanë lidhur në mënyrë vullnetare kontratat për sigurimin e banesave nga tërmetet në kohën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, nuk kanë detyrimin për zbatimin e këtij ligji për sigurimin e detyrueshëm nga tërmetet për sa kohë janë në fuqi kontratat e lidhura në datën e hyrjes së këtij ligji, sipas nenit 1124 të Kodit Civil. Pas përfundimit të afatit të vlefshmërisë së këtyre kontratave, të gjithë personat/subjektet fizikë dhe juridikë kanë detyrimin e sigurimit të detyrueshëm të banesave nga tërmetet sipas parashikimeve të këtij ligji.
4. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, Fondi Kombëtar për Sigurimin e Detyrueshëm nga Tërmetet dhe Përmbytjet është i vetmi autoritet që ka tagrin ligjor për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet.
5. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, organet qendrore dhe organet e vetqeverisjes vendore parashikojnë në buxhetet e tyre fonde për mbulimin e primit për banesat shtetërore në përgjegjësinë e tyre të administrimit.
6. Ngarkohet Këshilli i Ministrave që brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji të nxjerrë akte nënligjore në zbatim të nenit 5, pika 6, të nenit 7, pika 1, të nenit 8, pika 2 dhe 3, të nenit 15, pika 3, të nenit 26, pika 4, të nenit 27, pika 1, të nenit 33, pika 4 dhe të nenit 34 pika 3, të këtij ligji.
7. Ngarkohet ministria përgjegjëse për financat për kryejn e procedurave të regjistrimit të Fondi Kombëtar për Sigurimin e Detyrueshëm nga Tërmetet dhe Përmbytjet pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit.

Neni 36

Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 12 muaj pas botimit në Fletoren Zyrtare.

K R Y E T A R I

Elisa Spiropali

RELACION
PËR PROJEKTLIGJIN
“PËR SIGURIMIN E DETYRUESHËM TË BANESAVE NGA
TËRMETET DHE PËRMBYTJET”

I.QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË
ARRIHEN

Qëllimi i këtij ligji është mbulimi humbjeve financiare të pësura nga i siguruari për shkak të dëmeve të shkaktuara në pasurinë e siguar, të shkaktuara nga ngjarjet e tërmetit dhe përmbytjeve sipas kritereve të përcaktuara me këtë ligj. Ky ligj përcakton rregulla dhe norma për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet në Republikën e Shqipërisë.

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

Projektligji i propozuar nuk është parashikuar në programin analitik të miratuar për Ministrinë e Financave për vitin 2026.

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

Shqipëria është një nga vendet më të ekspozuara në rajon ndaj dy fenomeneve natyrore me ndikim të lartë: tërmete dhe përmbytje. Sipas Raportit të Rrezikut Botëror 2021, vendi renditet ndër më të rrezikuarit në Evropë për këto ngjarje, duke treguar ndjeshmëri të lartë strukturore dhe sociale ndaj pasojave të tyre. Aktiviteti sizmik është i konsiderueshëm: që nga viti 1900 janë regjistruar 12 tërmete me magnitudë mbi 6 ballë, ndërsa tërmeti i vitit 2019 me magnitudë 6.4 shkaktoi humbje direkte që përfaqësonin rreth 7.5 % të PBB-së. Nga ana tjetër, përmbytjet e përsëritura në zonat e ulëta, si Shkodra, Lezha dhe Fieri, kanë gjeneruar dëme të mëdha në banesa dhe bujqësi, me humbje që arrijnë deri

në qindra milionë euro për çdo episod. Vlerësimet e Bankës Botërore tregojnë se humbjet potenciale financiare për ngjarje ekstreme arrijnë në 2.08 miliardë euro për tërmetet dhe 1.18 miliardë euro për përmbytjet. Këto të dhëna nënvizojnë domosdoshmërinë e një mekanizmi ligjor për sigurimin e detyrueshëm të banesave, si instrument për mbrojtjen e pronës dhe reduktimin e barrës fiskale.

Vlera totale e aseteve tregtare, industriale dhe bujqësore që janë në rrezik nga përmbytjet dhe tërmetet arrin rreth 17.6 miliardë dollarë. Humbjet potenciale financiare për fatkeqësi me periudhë kthimi 250-vjeçare vlerësohen në 2.08 miliardë euro për tërmetet dhe 1.18 miliardë euro për përmbytjet, sipas të dhënave të Bankës Botërore (2014).

Shqipëria është goditur nga tërmete me magnitudë mbi 6 ballë, që nga viti 1900 janë regjistruar 12 tërmete të tilla. Më i fundit dhe më shkatërruesi ishte tërmeti i nëntorit 2019 me magnitudë 6.4 ballë, i cili preku mbi 200,000 njerëz në 11 bashki, përfshirë qytetet kryesore si Tirana dhe Durrësi. Ky tërmet shkaktoi një ndikim të konsiderueshëm ekonomik, me kosto të drejtpërdrejta që përfaqësonin rreth 7.5% të Produktit të Brendshëm Bruto të vendit. Pjesa më e madhe e dëmeve u fokusua në sektorin rezidencial, ku u prekën 18% e njësive të banimit, duke sjellë nevojën emergjente për rindërtim dhe ndihmë financiare.

Në përballje me pasojat e këtij tërmeti, qeveria shqiptare ndërmori masa të menjëhershme për të siguruar fonde emergjente, të cilat u përdorën për rindërtimin e banesave të dëmtuara dhe për mbështetjen e familjeve të prekura. Kjo situatë evidentoi ngarkesën e madhe financiare që fatkeqësitë natyrore shkaktojnë dhe nevojën urgjente për një model të qëndrueshëm dhe sistematik për menaxhimin e riskut dhe mbrojtjen sociale.

Përmbytjet gjithashtu janë një rrezik i përsëritur dhe me ndikim të lartë ekonomik, veçanërisht në zonat e ulëta pranë lumenjve dhe rajonet bregdetare. Ngjarjet e viteve 2010, 2015 dhe 2021 kanë shkaktuar dëme të mëdha në banesa, bujqësi dhe infrastrukturë, me humbje që arrijnë deri në qindra milionë euro. Vlerësimet e Bankës Botërore tregojnë se përmbytjet përbëjnë një barrë fiskale të konsiderueshme, duke rritur ekspozimin e familjeve ndaj varfërisë dhe duke krijuar kosto emergjente për buxhetin e shtetit. Këto rrethana imponojnë domosdoshmërinë e sigurimit të detyrueshëm të banesave si instrument ligjor për mbrojtjen financiare dhe reduktimin e pasojave socio-ekonomike.

Në këtë kontekst, Ministria e Financave, me mbështetjen e Bankës Botërore, ka hartuar projektligjin “Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet”. Ky ligj synon të krijojë një mekanizëm ligjor dhe financiar për mbulimin e humbjeve që mund t’i pësohen pronarëve të banesave nga dëmet e shkaktuara nga tërmetet dhe përmbytjet, duke garantuar kompensimin e shpejtë dhe efikas të tyre.

Modeli i sigurimit të detyrueshëm është frymëzuar nga praktikat e suksesshme ndërkombëtare, veçanërisht nga vendet si Turqia dhe Rumania, të cilat kanë arritur të reduktojnë ndjeshëm koston fiskale dhe ekonomike që shkaktojnë ngjarjet e tërmeteve dhe përmbytjeve.

Implementimi i këtij ligji pritet të përmirësojë ndjeshëm sistemin e menaxhimit të riskut në Shqipëri, duke siguruar një mbrojtje më të mirë financiare për qytetarët dhe duke reduktuar barrën fiskale mbi buxhetin e shtetit pas ngjarjeve katastrofike.

Në përfundim, miratimi i ligjit për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet përfaqëson një hap të rëndësishëm drejt krijimit të një sistemi kombëtar të menaxhimit të rrezikut nga fatkeqësi si tërmetet dhe përmbytjet, duke kontribuar në mbrojtjen afatgjatë të pronës dhe mirëqenies së qytetarëve shqiptarë.

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

Ky projektligj është në përputhje me nenet 78 dhe 83, pika 1 e Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë .

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

Projektligji nuk synon përputhjen me dispozitat e legjislacionit të BE-së.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektligji “Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet” përmban pesë krerë të strukturuar në 36 nene.

Kreun I përmban dispozita të përgjithshme dhe përbehet nga 4 nene.

Neni 1 parashikon objektin e projektligjit i cili përcakton norma dhe rregulla për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet në Republikën e Shqipërisë.

Neni 2 përcakton qëllimin e projektligjit i cili është mbulimi i humbjeve financiare të pësura nga i siguruari për shkak të dëmeve të drejtëpërdrejta të ndodhura në pasurinë e siguruar, të shkaktuara nga ngjarjet e tërmetit dhe përmbytjeve sipas kritereve të përcaktuara me këtë ligj.

Neni 3 përcakton fushën e zbatimit të sigurimit të detyrueshëm të banesave.

Neni 4 përmban përkufizimin e termave në përmbajtje të projektligjit.

Kreu II parashikon sigurimin e detyrueshëm nga tërmetet dhe përbëhet nga 5 nene.

Neni 5 parashikon detyrimin e lidhjes së kontratës së sigurimit në përputhje me dispozitat e këtij ligji edhe për seksionet që ndodhen brenda ndërtesave me destinacion banesë, pavarësisht nëse përdoren apo jo si banesë, apo që përdoren si njësi shitje, zyra apo për qëllime të ngjashme, banesat sociale me qera, banesat në proces legalizimi, si edhe njësitë e vetqeverisjes vendore, të cilët financojnë pagesën e primit nga buxheti i tyre.

Neni 6 parashikon se siguri i detyrueshëm nga tërmetet mbulon vetëm dëmet materiale në pronën e siguruar gjatë periudhës së vlefshmërisë së policës, duke përjashtuar dëmtimet trupore, dëmet jopasurore, humbjet financiare nga ndërpreja e veprimtarisë dhe sendet brenda banesës, me përjashtim të rastit të sigurimit nga përmbytjet ku mbulohen në siguri edhe sendet brenda banesës së objektit të siguruar.

Neni 7 përcakton shumën maksimale të dëmshpërblimit në sigurimin e detyrueshëm të banesës, mënyrën e përcaktimit të saj dhe nivelin e pjesës së zbritshme që mbulohet nga i siguruari për çdo dëm të shkaktuar nga tërmeti.

Neni 8 parashikon mënyrën e përcaktimit, pagesës dhe miratimit të primit të sigurimit për sigurimin e detyrueshëm të banesës, bazuar në metodologji aktuariale dhe modelin e rrezikut nga tërmetet për Shqipërinë.

Neni 9 parashikon se në rast ndryshimi të të siguarit ose ndryshimit të pronësisë të banesës së siguar, kontrata e sigurimit i kalon subjektit të ri, i cili ka detyrimin të njoftojë Fondin për Tërmetet brenda 15 ditëve kalendarik.

Kreu III parashikon kontratën e sigurimit dhe përbëhet nga 4 nene.

Neni 10 përcakton kushtet e vlefshmërisë dhe përmbajtjes minimale të kontratës së sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet, duke përfshirë mënyrën e pagesës dhe periudhën e mbulimit, si dhe detyrimin e Fondit për hartimin e kushteve të kontratës pas marrjes së pëlqimit nga Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare. Gjithashtu, parashikohet pezullimi i sigurimit në rast vonese në pagesën e primit.

Neni 11 parashikon se Fondi për Tërmetet ka të drejtë të kontraktojë ekspertë të licencuar për vlerësimin e dëmeve nga tërmetet dhe në rast ngjarjesh të mëdha, mund të angazhojë ekspertë të specializuar nga institucione të ndryshme shtetërore dhe arsimore për të kryer vlerësimin.

Neni 12 përcakton kufizimin maksimal të dëmshpërblimit sipas vendimit të Këshillit të Ministrave, detyrimin e të siguarit për të paraqitur kërkesën pranë Fondit për Tërmetet, si dhe përcakton rregullat dhe afatet për pagesën e dëmeve, që duhet të realizohet brenda tre muajve nga plotësimi i plotë i dokumentacionit.

Neni 13 parashikon të drejtën e subjektit të siguar për të paraqitur ankesa pranë Fondit lidhur me mosrespektimin e kushteve të sigurimit, afatin prej 15 ditësh për përgjigjen e Fondit, mundësinë e ankimimit të vendimeve pranë Komisionit ad-hoc, si dhe të drejtën e subjektit ankues për t'ju drejtuar gjykatës kompetente, në rastet e rrëzimit të ankesës plotësisht ose pjesërisht.

Kreu IV “Fondi kombëtar për sigurimin e detyrueshëm nga tërmetet dhe përmbytjet” përbëhet nga 21 nene.

Neni 14 përcakton krijimin e Fondit për Tërmetet dhe Përmbytjet si person juridik publik me formë shoqërie aksionare, me pavarësi operacionale dhe financiare, nën pronësinë e ministrisë së financave, si dhe rregullat për shpërndarjen dhe likuidimin e tij. Gjithashtu, parashikohet që në rast sigurimi të dyfishtë, dëmshpërblimi kryhet fillimisht sipas sigurimit detyrues, ndërsa pjesa që tejkalon mbulohet nga sigurimi vullnetar.

Neni 15 përcakton përcakton burimet e financimit të Fondit për Tërmetet dhe Përmbytjet, përfshirë kontratat e sigurimit, komisionet, investimet, buxhetin e shtetit, grantet dhe të ardhurat e tjera, si dhe shpenzimet që përfshijnë dëmshpërblimet, komisionet, risigurimin dhe shpenzimet operative. Gjithashtu, përcaktohet që politikat e investimeve miratohen nga Këshilli i Ministrave, ndërsa të ardhurat e mbetura pas shpenzimeve mbeten në fond.

Neni 16 përcakton përgjegjësitë e Fondit për Tërmetet dhe Përmbytjet për lidhjen dhe administrimin e kontratave dhe primeve të sigurimit, risigurimin, trajtimin e dëmeve, dhe përcaktimin e primit, si dhe zbatimin e detyrave statutore. Gjithashtu, Fondi duhet të mbështetet në një sistem elektronik për menaxhimin e kontratave, të dhënave, monitorimin e rrezikut dhe vlerësimin e dëmeve sipas modeleve të zhvilluara për Shqipërinë.

Neni 17 përcakton se veprimtaria e Fondit për Tërmetet dhe Përmbytjet drejtohet nga Këshilli Mbikëqyrës dhe Administratori, mbështetur nga administrata sipas rregulloreve të miratuara nga Fondi, ndërsa marrëdhëniet e punës rregullohen nga Kodi i Punës dhe aktet përkatëse.

Neni 18 përcakton se organet e Fondit për Tërmetet dhe Përmbytjet janë Asambleja e Përgjithshme, Këshilli Mbikëqyrës dhe Administratori.

Neni 19 përcakton se Asambleja e Përgjithshme ka kompetenca për të miratuar politikat tregtare, pasqyrat financiare vjetore, pagat dhe shpërblimet e anëtarëve dhe punonjësve, statutin dhe ndryshimet e tij, strategjinë e zhvillimit, rregulloren e Këshillit Mbikëqyrës, dokumentet financiare dhe marrëveshjet, si dhe çështje të tjera sipas statutit dhe ligjit për shoqëritë tregtare.

Neni 20 përcakton përbërjen dhe mënyrën e emërimit të Këshillit Mbikëqyrës të Fondit për Tërmetet dhe Përmbytjet, i cili ka 5 anëtarë të emëruar nga ministria e financave dhe institucione të tjera shtetërore, me mandat 3-vjeçarne të drejtë rizgjedhje. Gjithashtu, parashikohet vazhdimi i detyrës deri në zgjedhjen e anëtarëve të rinj dhe miratimi i rregullave të funksionimit nga Asambleja e Përgjithshme.

Neni 21 përcakton kriteret që duhet të përmbushin anëtarët e Këshillit Mbikëqyrës të Fondit për Tërmetet dhe Përmbytjet, duke përfshirë shtetësinë shqiptare, mungesën e dënimeve penale, diplomën universitare në fusha të lidhura me veprimtarinë e fondit, dhe të paktën 7 vjet përvojë profesionale në fusha si sigurimi, financat publike, administrimi financiar ose inxhinieria.

Relacion shpjegues për projektligjin "Për sigurimin e detyrës të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet"

Ministri i financave vlerëson përshtatshmërinë e kandidatëve bazuar në integritet, kompetenca dhe pavarësi, ndërsa anëtarët nuk duhet të kenë lidhje negative me subjekte në falimentim, administrim të përkohshëm, ose masa disiplinore gjatë 10 viteve të fundit, dhe këto kërkesa duhet të plotësohen gjatë gjithë mandatit.

Neni 22 përcakton arsyet për lirim para afatit të anëtarëve të Këshillit Mbikëqyrës, duke përfshirë largimin nga institucioni përfaqësues, dorëheqjen, paaftësinë fizike mbi 3 muaj, mungesat e pabazuara në mbledhje, shkeljen e konfidencialitetit, shkaktimin e dëmeve për shkak të paaftësisë ose neglizhencës, dënimin penal me vendim të formës së prerë, dhe mosplotësimin e kërkesave të përshtatshmërisë sipas ligjit.

Neni 23 përcakton se Këshilli Mbikëqyrës ushtron në mënyrë të pavarur kompetencat kryesore të Fondit për Tërmetet dhe Përmblytjet, duke miratuar paraprakisht strategjitë e zhvillimit, planin e risigurimit, rregulloret për pagesat dhe ankesat për dëmshpërblim, përdorimin e fondit të rezervës, strukturën organizative dhe ruajtjen e konfidencialitetit, politikat e burimeve njerëzore dhe rregullat e punësimit. Gjithashtu, miraton paraprakisht pasqyrat financiare dhe raportin vjetor të veprimtarisë, të cilin e paraqet Ministrisë së Financave, si dhe ushtron çdo detyrë tjetër të përcaktuar në ligj, statut dhe akte rregullatore.

Neni 24 përcakton se Administratori emërohet nga Këshilli Mbikëqyrës pas një procedure përzgjedhjeje dhe duhet të plotësojë disa kërkesa specifike. Ai nuk duhet të jetë i dënuar me vendim gjykatë të formës së prerë për veprime penale, duhet të ketë diplomë universitare ose pasuniversitare në ekonomi, drejtësi, shkencë aktuariale ose fusha të ngjashme, dhe të ketë së paku 7 vjet përvojë profesionale në nivel drejtues në sektorë si sigurim, risigurim, legjislacion, administrim financiar, administratë publike ose fusha të lidhura me veprimtarinë e Fondit për Tërmetet.

Neni 25 përcakton se Administratori i Fondit për Tërmetet dhe Përmblytjet është përgjegjës për organizimin dhe administrimin e veprimtarisë së përditshme të institucionit. Ai përfaqëson Fondin ndaj të tretëve, organizon, drejton dhe kontrollon administratën, dhe i përgjigjet Këshillit Mbikëqyrës për zbatimin e vendimeve të tij. Administratori propozon çështje për mbledhjet e Këshillit, nxjerr urdhra ekzekutivë, emëron dhe shkarkon punonjësit e Fondit, si dhe përmbush detyra të tjera sipas aktet rregullatore dhe statutit të Fondit për Tërmetet.

Neni 26 përcakton krijimin dhe funksionimin e Regjistrit të Sigurimit të Detyrueshëm nga tërmetet dhe përmbytjet si një bazë të dhënash shtetërore për mbledhjen dhe ruajtjen e informacioneve të nevojshme për sigurimin e detyrueshëm nga tërmetet. Fondi për Tërmetet mban përgjegjësinë për këtë regjistër, duke garantuar që ai të jetë i plotë, i përditësuar dhe gjithëpërfshirës. Regjistri mbledh dhe ruan të dhënat e pronave të siguruara, krijon një bazë elektronike me informacionet nga kontratat e sigurimit dhe grumbullon të dhëna të lidhura me këto kontrata. Këshilli i Ministrave miraton bazën e të dhënave në përputhje me legjislacionin në fuqi, duke siguruar përpunimin dhe ruajtjen e informacionit për sigurimin nga tërmetet.

Neni 27 parashikon se Këshilli i Ministrave përcakton kriteret konkuruese të përzgjedhjes së agjentin ose agjentët përgjegjës për menaxhimin e shitjeve të sigurimit, komisionet përkatëse dhe kushtet e bashkëpunimit me ta. Fondi ka detyrën të lidhë marrëveshje me këta agjentë për realizimin dhe arkëtimin e primit të sigurimit. Gjithashtu, kontrata e sigurimit mund të gjenerohet edhe përmes platformës elektronike e-Albania.

Neni 28 përcakton se Programi i R isigurimit organizohet çdo vit në emër të Fondit. Përzgjedhja e risiguruesve bëhet në bazë të kriterëve që përcaktohen nga rregulloret e Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare. Gjithashtu, theksohet se procesi i përzgjedhjes së risiguruesve është i përjashtuar nga rregullat e prokurimit publik, duke mundësuar një procedurë më të specializuar dhe të shpejtë për këtë qëllim.

Neni 29 përcakton se Fondi Kombëtar për Tërmetet dhe Përmbytjet, shkëmben informacion me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, Shërbimin Social Shtetëror, njësitë e Qeverisjes Vendore, si dhe me autoritete të tjera publike ose private, për realizimin e funksioneve të caktuara në këtë projektligj.

Neni 30 përcakton se Fondi për Tërmetet dhe Përmbytjet mban llogari dhe regjistra financiarë të cilat në çdo moment duhet të reflektojnë në mënyrë të saktë gjendjen financiare të Fondit, në përputhje me ligjet në fuqi për kontabilitet dhe pasqyrat financiare, si dhe me standardet ndërkombëtare të kontabilitetit. Po ashtu, Fondi përgatit raportin dhe llogaritë financiare në përfundim të çdo viti financiar, i cili fillon më 1 janar dhe përfundon më 31 dhjetor të vitit përkatës.

Neni 31 përcakton se pasqyrat financiare vjetore të Fondit për Tërmetet duhet të çertifikohen nga auditues të jashtëm, të cilët miratohen nga Këshilli

Relacion shpjegues për projektligjin "Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet"

Mbikëqyrës, në përputhje me standardet dhe kriteret që përcakton rregullorja përkatëse e Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare. Gjithashtu, veprimtaria e Fondit auditohet edhe nga auditues të brendshëm, të miratuar po ashtu nga Këshilli Mbikëqyrës. Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare ka detyrë të mbikëqyrë Fondin në përputhje me ligjin dhe legjislacionin në fuqi për sigurimin dhe risigurimin në Shqipëri. Ai siguron unifikimin dhe standardizimin e rregulloreve dhe akteve rregullatore, garanton transparencën ndaj publikut, zbatueshmërinë e termave të kontratave me të siguruarit, si dhe monitoron zbatimin e politikave të investimeve për të parandaluar rreziqet financiare apo mosrespektimin e rregullave. Në rast se konstatohet ndonjë parregullsi, Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare nxjerr rekomandime për përmirësimin e veprimtarisë së Fondit për Tërmetet.

Neni 32 parashikon se Fondi Kombëtar për Tërmetet i raporton ministrit përgjegjës për financat dhe Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare.

Neni 33 përcakton detyrimin e subjekteve për lidhjen e kontratës së sigurimit të detyrueshëm të banesave ndaj rreziqeve nga tërmetet dhe përmbytjet, si kusht për kryerjen e regjistrimit fillestar, ndryshimit të pronësisë dhe marrjen e shërbimeve kadastrale pranë institucionit përgjegjës. Gjithashtu, parashikon ndalimin e lidhjes së kontratave të sigurimit vullnetar nga shoqëritë private të sigurimit për këto rreziqe, në mungesë të kontratës së detyrueshme me Fondin. Moszbatimi i këtij detyrimi sjell masa shtrënguese administrative, përfshirë kufizimin e aksesit në shërbimet elektronike përmes portalit qeveritar e-Albania, dhe shërbimet e Qendrës Kombëtare të Biznesit, sipas listës dhe procedurës që do të përcaktohen nga Këshilli i Ministrave.

Neni 34 përcakton detyrimin e Fondit për zbatimin e sigurimit të detyrueshëm të banesave ndaj rrezikut nga përmbytjet, në zona të caktuara të territorit të Republikës së Shqipërisë, bazuar në metodologjinë e përcaktimit të primit dhe modelin e rrezikut, të hartuar sipas parimeve aktuariale dhe të dhënave historike e hidrologjike. Metodologjia dhe modeli do të miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozim të ministrit përgjegjës për financat dhe pëlqimin e Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare, ndërsa sigurimi hyn në fuqi pas miratimit të modelit për zonat me rrezik përmbytjeje.

Kreu V “Dispozita të fundit dhe tranzitore” përbëhet nga 2 nene.

Neni 35 parashikon mbulimin nga buxheti i shtetit të kostove për krijimin e kapitalit dhe kapaciteteve fillestare të Fondit. Detyrimi për sigurimin e detyrueshëm nga tërmetet nuk mbivendoset me policat e sigurimit të zhvilluesit. Gjithashtu parashikon se personat/subjektet fizikë ose juridikë të cilët kanë lidhur në mënyrë vullnetare kontratat për sigurimin e banesave nga tërmetet në kohën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, nuk kanë detyrimin për zbatimin e këtij ligji për sigurimin e detyrueshëm nga tërmetet për sa kohë janë në fuqi kontratat e lidhura në datën e hyrjes së këtij ligji. Pas përfundimit të afatit të vlefshmërisë së këtyre kontratave, të gjithë personat/subjektet fizikë dhe juridikë kanë detyrimin e sigurimit të detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet sipas parashikimeve të këtij ligji. Parashikon se Fondi është autoriteti i vetëm për sigurimin e detyrueshëm nga tërmetet dhe përmbytjet dhe organet qendrore dhe vendore detyrohen të parashikojnë fonde për banesat shtetërore.

Neni 36 parashikon hyrjen në fuqi të projektligjit.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Ngarkohet për zbatimin e këtij projektligji Ministria e Financave dhe Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare.

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

Projektligji është hartuar nga Ministria e Financave, me mbështetjen e Bankës Botërore. Projektligji është dërguar për mendim pranë Ministrisë së Drejtësisë, Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë, Ministrisë së Shëndetësisë dhe Mirëqenies Sociale, Ministrit të Shtetit për Pushtetin Vendor, Autoriteti të Mbikëqyrjes Financiare, Autoritetit të Konkurrencës, Institutit të Ndërtimit, Bankës Botërore në Shqipëri, Institutit të Gjeoshkencave dhe Agjencisë Kombëtare të Mbrojtjes Civile. Komente për projektligjin ka sjellë disa institucione si më poshtë, një pjesë e tyre është marrë në konsideratë nga Ministria e Financave.

Ministria së Shëndetësisë dhe Mirëqenies Sociale dhe Ministri i Shtetit për Pushtetin Vendor janë shprehur dakord.

Ministria e Drejtësisë është shprehur si më poshtë vijon:

-Referuar titullit dhe objektit të projektligjit, sigurimi i banesave kërkohet të bëhet i detyrueshëm vetëm për tërmetet, në një kohë ku në Kreun III të relacionit shoqërues, shpjegohet se Shqipëria është vend me potencial dhe rrezik kryesor ndaj katastrofave natyrore, (fenomene si tërmeti, përmbytjet, zjarret). Nga ana tjetër, akti normativ nr. 9 datë 16.12.2019 “Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore”, i miratuar me ligjin nr. 97/2019, parashikon përballimin e pasojave të fatkeqësive natyrore sipas përkufizimit të dhënë për këtë term në ligjin nr. 45/2019 “Për mbrojtjen civile”, të ndryshuar, i cili përfshin edhe tërmetet. Në këto kushte, si dhe mbështetur në të gjithë arsyetimin e bërë në relacion, rekomandojmë që objekti dhe përmbajtja e projektligjit të reflektojë sigurimin e detyrueshëm edhe në rastet e tjera të fatkeqësive natyrore, ose të jepen argumentet përkatëse në relacion se përse ky ligj duhet të parashikojë vetëm sigurimin e detyrueshëm në rastet e tërmeteve.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se është marrë në konsideratë sugjerimi lidhur me përmbajtjen e Kreut III të relacionit shpjegues dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

Sqarojmë se përcaktimi i objektit të projektligjit për sigurimin e detyrueshëm të banesave vetëm nga tërmetet dhe përmbytjet përbën ushtrim të diskrecionit të ligjvënësit në kuadër të kompetencave të tij për të përcaktuar prioritetet e politikave publike. Duke u mbështetur në analizën e rrezikshmërisë kombëtare, ku tërmetet dhe përmbytjet përbëjnë fenomenet me ekspozimin dhe impaktin më të lartë socio-ekonomik, ligjvënësi ka vlerësuar se ndërhyrja fillestare duhet të fokusohet në këto risqe specifike, me qëllim garantimin e efektivitetit dhe qëndrueshmërisë së skemës. Zgjerimi i fushës së sigurimit edhe ndaj fatkeqësive të tjera natyrore mbetet çështje e hapur, e cila do të shqyrtohet në faza të mëvonshme mbi bazën e analizës së kapaciteteve institucionale dhe zhvillimeve në tregun e sigurimeve.

-Në bazën ligjore të projektligjit, sugjerohet të shtohet edhe neni 81, pika 1 e Kushtetutës në përputhje me parashikimet e shkronjës “c”, të nenit 9, të udhëzimit nr. 6/2022 të Ministrit të Drejtësisë “Për përcaktimin e metodologjisë së unifikuar për hartimin e akteve normative” (në vijim, udhëzimi nr.6/2022).

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Neni 4 sugjerohet që të riformulohet në tërësi në përputhje me të gjitha parashikimet e shkronjës “e”, të nenit 9, të udhëzimit nr. 6/2022, si dhe të garantohet që termat e parashikuar në këtë nen të përdoren në mënyrë të njëtrajtshme në të gjithë përmbajtjen e projektligjit. Gjithashtu, në lidhje me shkronja të veçanta në këtë nen sugjerohet si më poshtë:

-Përkufizimi i termit “i siguruari” sugjerohet të hiqet nga përmbajtja e nenit në kushtet kur është e paqartë nevoja për të përkufizuar këtë term përsa kohë kuptimi i tij jepet nga Kodi Civil, si dhe nga ligji nr. 52/2014 “Për veprimtarinë e sigurimit dhe risigurimit” (në vijim, ligji për sigurimin), si dhe dhënia e një kuptimi të ndryshëm nga kuptimi i dhënë nga aktet e mësipërme do të cenonte parimin e qartësisë së normës dhe si rrjedhojë edhe të sigurisë juridike.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se pavarësisht ekzistencës së përkufizimit të termit “i siguruari” në Kodin Civil dhe në ligjin nr. 52/2014 “Për veprimtarinë e sigurimit dhe risigurimit”, përfshirja e këtij përkufizimi në projektligjin për sigurimin e detyrueshëm të banesave është e domosdoshme për shkak të karakterit të tij si akt special (lex specialis), i cili rregullon një marrëdhënie sigurimi të posaçme dhe të kufizuar vetëm në fushën e sigurimit të banesave. Në këto kushte, saktësimi i subjektit “i siguruari” brenda këtij kuadri të veçantë nuk cenon parimin e qartësisë së normës, por përkundrazi garanton interpretim të unifikuar dhe siguri juridike, duke përcaktuar qartë subjektet mbi të cilat shtrihet detyrimi ligjor dhe marrëdhëniet e veçanta që lindin në zbatim të këtij ligji.

-Në shkronjën “b”, përkufizimi i dhënë për termin “sigurim i detyrueshëm i banesave nga tërmetet” nuk është në përputhje me shkronjën “e”, të nenit 9, të udhëzimit nr. 6/2022 të Ministrit të Drejtësisë sipas së cilës përkufizimet nuk duhet të përdoren për të shprehur rregullime ligjore. Nga ana tjetër, kuptimi i dhënë nuk lidhet me termin, pasi sipas dispozitës, sigurimi nënkupton subjektin që ka detyrimin për të paguar primin, duke krijuar paqartësi me përkufizimin e dhënë për termin “i siguruari”.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Përkufizimet e termave “banesë” dhe “banesë sociale me qira” sugjerohet që të riformulohen në kushtet kur këto terma janë përkufizuar nga ligji nr. 22/2018 “Për strehimin social”, i ndryshuar dhe për to janë dhënë kuptime të ndryshme nga përkufizimet e parashikuara tashmë në kuadrin ligjor në fuqi. Gjithashtu, termi “banesë” gjendet i përkufizuar edhe nga pika 1, e nenit 4, të aktit normativ nr.9/2019, miratuar me ligjin nr.97/2019. Për kuptimin e tyre mund të bëhet referenca në këto akte, në funksion të garantimit të parimit të sigurisë juridike dhe qartësisë së normës. Po ashtu, përkufizimi që i është dhënë këtyre termave duhet të rishikohet edhe për shkak se nuk janë në përputhje me shkronjën “e”, të nenit 9, të udhëzimit nr. 6/2022, sipas së cilës përkufizimet nuk duhet të përdoren për të shprehur rregullime ligjore.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

- Sa i takon përkufizimit të termit “seksionet që ndodhen brenda banesave që përdoren si njësi shitje, zyra apo për qëllime të ngjashme” vërehet paqartësi në projektligj. Kjo pasi sipas titullit të tij, ligji rregullon sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet, më tej jepet kuptimi i termit banesë sipas të cilit është ndërtesa që përdoret për qëllime banimi dhe më pas parashikohet se seksioni brenda banesës është njësia e ndarë brenda një ndërtese (banesë kolektive). Pra, së pari kemi një mospërputhje midis titullit dhe qëllimit të ligjit, si dhe termave të përdorur në përkufizimet e ligjit. Nga ana tjetër, në sajë të këtij përkufizimi krijohet paqartësi dhe cenim i nenit 18 të Kushtetutës, pasi detyrimin për sigurimin e detyrueshëm të banesave e kanë vetëm personat që kanë banesa për qëllime banimi ose që kanë përshtatur banesën për qëllime ekonomike, administrative ose tregtare, ose çdo destinacion tjetër, ndërsa personat që kanë në pronësi apo përdorim ndërtesa të projektuara pikërisht për këto qëllime nuk ngarkohen me barrën e sigurimit të detyrueshëm, pavarësisht se dëmet nga tërmeti i prekin njësoj ndërtesat, pavarësisht qëllimit në projektim apo në realitet.

Komenti është marrë në konsideratë, përkufizimi është riformuluar dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Në përputhje me shkronjën “e” të nenit 9 të udhëzimit nr. 6/2022 sugjerohet që të hiqet përkufizimi i termit “tërmet” pasi është term standard dhe i njohur e i pranuar si standard në gjuhën juridike dhe në gjuhën e përgjithshme, dhe si i tillë nuk duhet të përkufizohet. Nga ana tjetër, përveçse në nenin 4, termat “rreshqitje toke” dhe “zhvendosje e

tokës” nuk rezulton të përdoren në dispozita të tjera të projektligjit dhe si pasojë duhet të hiqen nga ky nen. I njëjti koment vlen edhe për shkronjat “p”, “k” dhe “l” të këtij neni.

Lidhur me komentin e mësipër sqarojmë se përkufizimi i termit “tërmet” është i nevojshëm për të përcaktuar qartë ngjarjen natyrore që sjell ngjarjen e sigurimit. Termat “rrëshqitje toke” dhe “zhvendosje e tokës” lidhen drejtpërdrejt me pasojat e tërmetit dhe përfshihen për të saktësuar shtrirjen e riskut të mbuluar. Ndërsa përkufizimet në shkronjat “p”, “k” dhe “l” janë terma teknikë të marrë nga praktikat dhe legjislacionet e vendeve ku jemi referuar, të cilët do të përdoren në aktet nënligjore për përcaktimin e metodologjisë dhe hartëzimin e risqeve, për këtë arsye është e nevojshme që të jenë të parashikuara në ligj.

-Shkronja “m” nuk jep përkufizim të një termi, por vetëm një sqarim që mund të parashikohet në dispozitën përkatëse që rregullon Fondin Kombëtar për Sigurimin e Detyrueshëm nga Tërmetet. Ndërkohë, shkronjat “n”, “o” dhe “p” duhet të rishikohen në kushtet kur përkufizimet nuk duhet të përdoren për të shprehur rregullime ligjore.

Komenti është marrë në konsideratë lidhur me shkronjën “m” përkufizimi është hequr nga përmbajtja e projektligjit. Për sa i përket shkronjave “n”, “o” dhe “p”, përkufizimet janë bërë referuar Kodit Civil.

-Në vijim të parashikimeve të nenit 5, sugjerojmë që projektligji të ripunohet në tërësi sa i takon mënyrës së planifikuar për sigurimin e banesave. Nëpërmjet krijimit të një shoqërie aksionare sipas ligjit nr. 9901/2008 “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare”, i ndryshuar, bëhet e mundur që sigurimi i ndërtesave të bëhet nga kjo shoqëri, së cilës ligji i jep personalitet juridik publik. Në këtë mënyrë kontrata/polica e sigurimit gjenerohet vetëm nga kjo shoqëri Bulevardi “Zogu I-rë”, Tiranë Tel: + 355 4 2259 390 <http://www.drejtesia.gov.al> info@drejtesia.gov.al dhe vetëm nëpërmjet agjentit/ëve të përcaktuar me vendim të Këshillit të Ministrave, sipas nenit 27 të projektligjit. Në vendimin Höfner & Elser kundër Macrotron GmbH (C-41/90, 23.04.1991)¹ Gjykata Evropiane të Drejtësisë (këtu e në vijim GJED), konkretisht në paragrafin 21 të tij, ndër të tjera thekson se “me sipërmarrje do të kuptohet çdo person fizik ose juridik që ushtron aktivitet ekonomik, pavarësisht statusit ligjor ose mënyrës se si financohet”. Në këtë mënyrë, ndërmarrjes qoftë publike apo private me kapital shtetëror ose privat, i imponohet detyrimi që të

Relacion shpjegues për projektligjin “Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbajtjet”

respektojë rregullat e konkurrencës sipas neneve 101-106 të Traktatit të Funksionimit të Bashkimit Evropian (TFBE). Si pasojë, rrjedhimisht një shoqëri e tillë duhet të jetë subjekt i ligjit nr. 9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, i ndryshuar. Në këtë kontekst, paragrafi 23 i vendimit të sipërcituar të GJED-s parashikon se: “nga kjo rrjedh se një entitet, siç është një agjenci publike punësimi që ushtron veprimtarinë e ndërmjetësimit në punësim, mund të klasifikohet si një “ndërmarrje” për qëllimet e zbatimit të rregullave të konkurrencës së Komunitetit Evropian”.

Theksojmë se projektligji nëpërmjet krijimit të Fondit për Tërmetet si shoqëri aksionare, detyrimit për të lidhur kontratën e sigurimit me të, si dhe mënyrës së financimit dhe operimit të tij, krijon një “pozitë dominuese” në treg duke shmangur kështu konkurrencën dhe lirinë ekonomike sipas nenit 11 të Kushtetutës. Krijimi i pozitës monopolizuese në treg të një shoqërie të caktuar, duhet të bëhet ngushtësisht për ato shërbime të cilat nuk mund të sigurohen nga sektori privat dhe në çdo rast kufizimi i shërbimit vetëm tek një ndërmarrje/operator ekonomik duhet të bëhet duke respektuar kërkesat e nenit 11 dhe 17 të Kushtetutës.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se fusha e sigurimeve i takon qartësisht Ministrisë së Financave, në zbatim të legjislacionit sektorial, duke përfshirë menaxhimin financiar të rreziqeve nga fatkeqësitë natyrore. Krijimi i Fondit për Tërmetet si shoqëri aksionare me status publik nuk synon dhe nuk krijon cenimin e pozitës dominuese me tregun privat, por mbulon një segment rreziku të lartë që tregu privat tradicionalisht nuk e ka ofruar në mënyrë të qëndrueshme.

Prandaj, projektligji nuk krijon pozitë dominuese, nuk kufizon konkurrencën dhe është plotësisht në përputhje me nenin 11 të Kushtetutës dhe ligjin për mbrojtjen e konkurrencës, duke garantuar një standard sigurimi kombëtar në interes publik.

-Në lidhje me dispozitat e nenit 5, sugjerojmë si më poshtë:

Në pikën 1, në vijim të komenteve të mësipërme, si dhe në kushtet kur nuk ka përcaktim të qartë se cilët persona bëjnë pjesë në rrethin e subjekteve të sigurimit, sugjerohet që togfjalëshi “subjektet e sigurimit” të zëvendësohet me listën e personave që kanë detyrimin për t’u siguruar. Kjo për shkak se vijon të ketë paqartësi në lidhje me këto subjekte në kushtet kur sipas pikës 2 të këtij neni, krahas subjekteve të përcaktuara në pikën 1, duket se ka edhe subjekte të tjera që e kanë detyrimin për lidhjen e kontratës dhe nuk individualizohet marrëdhënia juridike që lind midis subjekteve dhe banesave.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është riformuluar pika 1 e nenit 5 e projektligjit.

-Në pikën 2, parashikohet detyrimi që ka subjekti për të lidhur kontratën e sigurimit për banesën në proces legalizimi, por është e paqartë se si do të zbatohet ky detyrim në kushtet kur banesa që është në proces legalizimi ende nuk është regjistruar në regjistrin kadastral dhe nuk ekziston juridikisht. Pra, një ndërtim në proces legalizimi nuk mund të jetë objekt i kontratës së sigurimit për sa kohë në kuptim të ligjit ai nuk ekziston. Në rast se do pranohet të kundërtën, do të kuptohej se vetë shteti duke hyrë në një marrëdhënie kontraktore me objekt ndërtimin pa leje e ka “legjitimuar” këtë objekt dhe do të paragjykohej i gjithë procesi i shqyrtimit të kërkesës dhe vendimmarrja e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në përputhje me ligjin nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se projektligji nuk synon të rregullojë marrëdhëniet apo statusin juridike të banesave, objekt të këtij ligji. Detyrimi i parashikuar lidhet ekskluzivisht me sigurimin e banesës si objekt fizik, pavarësisht fazës së procesit të legalizimit apo dokumentacionit pronësor, duke garantuar që çdo banesë e përdorur si strehë të jetë e mbrojtur nga rreziqet e tërmetit dhe përmbytjeve. Për këtë arsye kemi parashikuar në ligj mundësin që Fondi për Tërmetet dhe Përmbytjet të bashkëpunoj me OSHEE dhe Ujësjiellësin, për të identifikuar se cilat banesa në kuptim të këtij ligji përdoren për qëllime banimi.

-Në pikën 4 të nenit 5 parashikohet që është buxheti i shtetit ai që financon primin e sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet për shtetasat sociale në nevojë, ndërsa në pikën 5 parashikohet financimi edhe nga buxheti i njësive të vetëqeverisjes vendore. Në bazë të shkronjës “c”, të nënparagrafit 1.3, të pikës 1 të nenit 9 të ligjit nr. 139/2016 “Për vetëqeverisjen vendore”, njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë të drejtën dhe përgjegjësinë e mbledhjes së të ardhurave dhe bërjes së shpenzimeve, sipas së cilës: “... c) hartojnë, miratojnë dhe zbatojnë buxhetin e tyre...”. Ndërkohë sipas pikës 6, të nenit 34 të po këtij ligji parashikohet se: “6. Çdo njësi e vetëqeverisjes vendore harton, miraton, zbaton dhe administron çdo vit buxhetin e vet, pa deficit, si dhe në përputhje me legjislacionin në fuqi që rregullon administrimin e zbatimin e sistemit buxhetor dhe ligjin për financat vendore.” Në këto kushte, Këshilli i Ministrave nuk mund të miratojë rregulla për financimin e primit të

sigurimit të detyrueshëm për shtresat sociale në nevojë nga buxheti i njësisë të vetëqeverisjes vendore, përveç transfertave të kushtëzuara.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se kategoritë e shtresave në nevojë do të përcaktohen me VKM dhe primi i sigurimit për këto shtresat në nevojë do të financohet nga buxheti i shtetit, duke mbajtur parasysh hapsirat dhe prioritetet e qeverisë. Ndërsa primi i sigurimit për banesat sociale do të financohet nga buxheti i njësisë të vetëqeverisjes vendore.

-Sa i takon nenit 6, në funksion të qartësisë së normës sugjerohet riformulimi i pikës 2 të tij në mënyrë që të qartësohet se përjashtohen nga mbulimi i sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet të gjitha dëmtimet fizike trupore të njerëzve, duke përfshirë edhe vdekjen, dëmet jopasurore, sendet brenda banesës së siguruar, si dhe humbjet financiare nga ndërprerja e veprimtarisë dhe fitimi i munguar.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se pika 2 e nenit 6 është e qartë. Rastet e përjashtimit janë të parashikuara në mënyrë eksplicite. Neni 6 është riformuluar.

- Në lidhje me nenin 7 sugjerohet si vijon:

Duhet të rishikohet pika 1 e këtij neni në kushtet kur ajo është formuluar në formën e një përkufizimi dhe jo si një dispozitë ligjore nga e cila të rregullohet një marrëdhënie ligjore. Nga ana tjetër, duhet të vlerësohet nevoja për të përfshirë një përkufizim të tillë në kushtet kur kuptimi i nocionit të shumës së sigurimit del nga përmbajtja e dispozitave të Kodit Civil dhe ligjit për sigurimin duke ruajtur kështu edhe terminologjinë e konsoliduar tashmë.

Komenti është marrë në konsideratë, pika 1 është shtuar tek neni 4 shkronja “p”.

-Nga përmbajtja e pikës 2 është i paqartë togfjalëshi “shuma e sigurimit, është e barabartë me kufirin e saj të detyrueshëm” dhe çfarë do të përcaktojë me vendim Këshilli i Ministrave në kushtet kur dëmet nga tërmeti dhe dëmshpërblimi për to mund të jenë të ndryshme për banesa të ndryshme. Nga ana tjetër, nëse qëllimi i këtij togfjalëshi është që Këshilli i Ministrave të vendosë një kufi maksimal të detyrueshëm për t’u zbatuar për masën e dëmshpërblimit, dispozita duhet të riformulohet në mënyrë që të jetë e qartë në kuptim e zbatim. Ndërsa sa i takon pjesës tjetër të kësaj fjalie, autorizimi ligjor duhet të riformulohet në përputhje me nenin

118 të Kushtetutës. Nga leximi i kësaj fjalie rezulton se do të ketë një kufi të vetëm maksimal për çdo banesë, pavarësisht karakteristikave të veçanta të saj, duke krijuar kështu një trajtim të barabartë për persona që ndodhen në kushte të pabarabarta, ndërkohë që për primin, sipas pikës 3, të nenit 8, do të miratohet me VKM metodologjia për përcaktimin e tij, në bazë të disa elementëve, që për shumën e sigurimin nuk rezulton të merren në konsideratë. Gjithashtu, në këtë pikë duhet të riformulohet togfjalëshi “me propozim të Fondit për Tërmetet, nëpërmjet ministrit përgjegjës për financat” në kushtet kur nismën për të propozuar akte në Këshillin e Ministrave sipas VKM nr. 584/2003, të ndryshuar, e kanë vetëm Kryeministri dhe ministrat. Ky koment duhet të mbahet në konsideratë për të gjitha dispozitat e tjera të ngjashme me të.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është riformuluar në tërësi neni 7 i projektligjit.

-Sa i përket pikës 3, rezulton i paqartë përcaktimi i një pjese të zbritshme, cili është qëllimi i kësaj zbritje dhe pse ka pikërisht një vlerë të caktuar, të njëjtë për të gjithë subjektet në masë përqindjeje. Gjithashtu, është e paqartë se përse nevojitet një zbritje e tillë përderisa subjektet e ligjit kanë detyrimin ligjor për të siguruar banesën dhe për të paguar primin e sigurimit, për më tepër kur masa e dëmshpërblimit rezulton brenda ose e barabartë me kufirin maksimal të shumës së sigurimit.

Komenti është marrë në konsideratë dhe pika 3 është riformuluar në përputhje me sugjerimet e mësipërme, si dhe bazuar në komentet e Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare (AMF). Formulimi i ri përcakton se pjesa e zbritshme aplikohet mbi vlerën e dëmshpërblimit, duke reflektuar praktikën e kontratave të sigurimit dhe duke garantuar qartësi ligjore, proporcionalitet dhe përputhshmëri me standardet e tregut të sigurimeve.

-Sa i takon nenit 8, sugjerohet si vijon:
Duhet të rishikohet pika 1 e këtij neni në kushtet kur ajo është formuluar në formën e një përkufizimi dhe jo si një dispozitë ligjore nga e cila rregullohet një marrëdhënie ligjore.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit, pika 1 e nenit 8 është shtuar tek neni 4, shkronja “p”.

-Pika 4 e këtij neni, duhet të rishikohet në raport me shkronjën “f”, të pikës 1 të nenit 16 të projektligjit, në kushtet kur sipas të parës primi miratohet nga Fondi për Tërmetet, pas marrjes së pëlqimit nga ministri përgjegjës për financat, ndërsa sipas të dytës Fondi për Tërmetet është përgjegjës për përcaktimin e primit të kontratës së sigurimit të detyrueshëm, duke krijuar kështu paqartësi mbi të drejtën e vendimmarrjes për përcaktimin e primit.

Po kështu, në pikën 4, të nenit 8, të projektligjit, është parashikuar se “Primi miratohet nga Fondi për Tërmetet, pas marrjes së pëlqimit nga ministri përgjegjës për financat”. Në ligjin nr.9572/2006 “Për Autoritetin e Mbikëqyrjes Financiare”, të ndryshuar, sanksionohen rregullat për ushtrimin e përgjegjësiave funksionale të Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare, ku konkretisht, në nenin 2 të tij, ndër të tjera parashikohet se: “Fusha e veprimtarisë së Autoritetit është rregullimi dhe mbikëqyrja: a) e tregut të titujve dhe të veprimtarisë së këtij tregu, ku përfshihen veprimtaritë e subjekteve të lidhura me investime në tituj e që veprojnë në këtë treg; b) e tregut të sigurimeve dhe e veprimtarisë së këtij tregu, ku përfshihen të gjitha veprimtaritë e sigurimit, të risigurimit, ndërmjetësimit dhe operacionet që rrjedhin nga këto veprimtari...”.

Sa më sipër, duke qenë se Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare është institucioni i cili rregullon mbrojtjen e të siguruarve, roli i ministrit përgjegjës për financat i parashikuar në nenin 8, të projektligjit duhet të shpjegohet dhe përcaktohet në raport me rolin që ka Autoriteti, me qëllim shmangien e parashikimeve të kundërta me njëra tjetrën.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se, roli i ministrit përgjegjës për financat kufizohet në aspektin buxhetor dhe fiskal, ndërsa roli teknik dhe mbikëqyrës për përcaktimin e primit i takon AMF-së, si autoritet rregullator i tregut të sigurimeve. Çdo akt nënligjor që lidhet me përcaktimin e primit duhet të marrë paraprakisht pëlqimin e AMF-së, përpara miratimit në Këshillin e Ministrave, për të siguruar përputhshmëri me standardet e mbikëqyrjes financiare.

-Sa i përket nenit 9, sugjerohet të rishikohet termi “poseduesi i banesës së siguruar”, në kushtet kur detyrimin për të lidhur kontratën e sigurimit e ka pronari i banesës dhe jo poseduesi dhe në të njëjtën logjikë, detyrimi për njoftim në rast ndryshimi të pronësisë i takon vetëm pronarit. Poseduesi nuk ka marrëdhënie pronësie me banesën që është objekt i kontratës së sigurimit, ndaj sugjerojmë të hiqet nga kjo dispozitë. Nga ana tjetër, në rastin e ndryshimit të pronarit është e paqartë se çfarë do të ndodhë me primin e sigurimit të paguar në rastet kur pronari i mëparshëm e ka paguar tashmë primin e sigurimit.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit, neni 9 është reformuluar.

-Sa i përket nenit 10, sugjerohet si vijon:

Pika 1 duhet të rishikohet pasi nuk paguhet kontrata e sigurimit, por nënshkruhet dhe për pasojë, pagesa e saj nuk mund të përbëjë element vlefshmërie. Nga ana tjetër, elementët e vlefshmërisë së kontratave në përgjithësi, si dhe shkaqet që sjellin pavlefshmërinë e tyre janë të përcaktuara në Kodin Civil, ndërsa sa i takon kontratës së sigurimit në veçanti, Kodi Civil në nenin 1114 të tij parashikon se kontrata e sigurimit duhet të bëhet me shkresë, me anë të dëshmisë të sigurimit (policës së sigurimit) që siguruesi i lëshon të siguruarit, përndryshe është e pavlefshme. Në kushtet e një parashikimi të tillë sugjerojmë që i njëjti rregull të zbatohet edhe për kontratën e sigurimit të detyrueshëm të banesave nga tërmetet.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Në të njëjtën logjikë me komentin e mësipërm, sugjerohet të riformulohet pika 2 e këtij neni në raport me parashikimet e nenit 1115 të Kodit Civil. Ndërkohë, sa i takon shkronjës “f” të kësaj pike sugjerojmë heqjen e saj, në kushtet kur është e paqartë se çfarë nënkupton kjo tarifë dhe çfarë shërbimi ofrohet për ndryshimin e pronësisë, përderisa për këto shërbime paguhet tarifat për shërbimet kadastrale.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit. Është hequr shkronja “f” nga përmbajtje e projektligjit dhe pas pike është shtuar pika 6 me përmbajtje: “Dispozitat e kontratës së sigurimit që nuk rregullohen me këtë ligj, rregullohen nga dispozitat e Kodit Civil”.

-Në lidhje me pikën 3, të nenit 10 të projektligjit sugjerohet të përcaktohet konkretisht kohëzgjatja e kontratës së sigurimit, pasi nuk mund të lihet e hapur në mënyrë diskrecionare ky element, pa qenë e qartë as se cili është autoriteti që përcakton kohëzgjatjen konkrete të saj. Ky element paraqitet i rëndësishëm veçanërisht duke pasur në konsideratë se sipas pikës 2, të nenit 8 të projektligjit, primi i sigurimit paguhet si pagesë e plotë.

Për sa më sipër sqarojmë se pagesa e primit për një periudhë më të gjatë se një vit siguron likuiditet për fondin, duke rritur kapacitetin për

përballimin e detyrimeve, si dhe mund të shërbejë si skemë mbështetëse për qytetarët. Për këto arsye, konsiderohet e arsyeshme që kohëzgjatja të mbetet e hapur, në përputhje me parimet e lirisë kontraktore dhe interesin publik. Autoriteti që përcakton kohëzgjatjen e kontratës së sigurimi është Fondi.

-Sa i përket 12, të projektligjit sugjerojmë të përcaktohet “pagesa e dëmshpërblimit” ndërkohë që në thelb në këtë dispozitë rregullimet ligjore që synohen të arrihen nëndelegojnë Këshillin e Ministrave për përcaktimet përkatëse. Si rrjedhojë, sugjerojmë ripunimin e këtij neni me qëllim qartësimin se në cilën mënyrë do të realizohet kjo pagesë.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se në pikën 1, togfjalëshi “vlera e dëmshpërblimit” është zëvendësuar me togfjalëshin “pagesa e dëmshpërblimit”. Në pikën 4 është parashikuar afati 3 mujor brenda të cilit do të bëhet dëmshpërblimi. Qëllimi i nenit është të krijojë bazën ligjore për pagesën e dëmshpërblimit, ndërsa elementet teknike dhe procedurale rregullohen me akt nënligjor, në respektim të parimit të ligjshmërisë, hierarkisë normative dhe efikasitetit administrativ. Ky mekanizëm garanton zbatueshmëri praktike, pa cenuar sigurinë juridike të dispozitës.

-Në nenin 13, të projektligjit, është parashikuar se çdo subjekt i siguruar ose përfaqësues ligjor i tij ka të drejtë të paraqesë ankesë pranë Fondit për Tërmetet, në rast mos respektimi të kushteve të kontratës së sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet. Në lidhje me parashikimet që përmban kjo dispozitë, rekomandojmë riformulimin në tërësi të saj, në përputhje me Kreun II, të Kodit të Procedurave Administrative, konkretisht nenet 130 e vijues, duke mirëpërcaktuar procedurën që do të ndiqet me qëllim shqyrtimin e ankimit administrativ ndaj aktit.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit. Neni 13 është formuluar në tërësi.

-Sa i përket nenit 14 të projektligjit, sugjerojmë si vijon:
Në pikën 1, të nenit 14, të projektligjit, parashikohet krijimi i Fondit Kombëtar për Sigurimin e Detyrueshëm nga Tërmetet si person juridik publik në formën e një shoqërie aksionare. Në pikën 4, të nenit 8, të projektligjit, parashikohet që primi i sigurimit do të miratohet nga Fondi për Tërmetet. Njëkohësisht, në pikën 2, të nenit 12, të projektaktit, është parashikuar që i siguruari është përgjegjës për paraqitjen e kërkesës për dëmshpërblim pranë Fondit për Tërmetet. Sjellim në vëmendjen tuaj që

në shkronjën “ç”, të pikës 1, të nenit 58, të ligjit nr.52/2014 “Për veprimtarinë e sigurimit dhe risigurimit”, është parashikuar se: “*Shoqëria e sigurimit dhe ndërmjetësit detyrohen:...të kryejnë pagesën e dëmshpërblimit në masën dhe në afatin e duhur*”. Si rrjedhojë, me qëllim shmangien e përplasjeve ligjore ndërmjet dy akteve ligjore dhe evitimin e interpretimeve të ndryshme për të njëjtat koncepte, sugjerojmë rishikimin e këtyre dispozitave dhe harmonizimin me ligjet ekzistuese. Në çdo rast, roli i Fondit për Tërmetet si sigurues publik në formën e shoqërisë aksionare duhet qartësuar në përputhje me kërkesat e ligjit nr.52/2014, i cili është ligji kuadër për krijimin, veprimtarinë dhe mbikëqyrjen e shoqërive të sigurimit, risigurimit dhe ndërmjetësimit, me qëllim që tregu i sigurimeve të veprojë në një mjedis të sigurt, të qëndrueshëm dhe transparent, në mbrojtje të të drejtave dhe interesave të konsumatorit.

Lidhur me komentin e mësipërm është riformuluar pika 2 e nenit 12 të projektligjit. Sqarojmë se Fondi Kombëtar nuk krijohet si subjekt i ligjit nr. 52/2014 “Për veprimtarinë e sigurimit dhe risigurimit”, pasi nuk ushtron veprimtari tregtare siguri, por ka funksion publik për administrimin e skemës së sigurimit të detyrueshëm. Ky pozicion është konfirmuar nga Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare, ndaj rregullimi i tij realizohet me ligj të veçantë, i cili përcakton strukturën, kompetencat dhe mënyrën e funksionimit, në respektim të parimeve të transparencës dhe mbrojtjes së interesit publik.

-Në pikën 5, të nenit 14 të projektligjit, sugjerojmë të rishikohet apo të hiqet ky parashikim në kushtet kur Fondi për Tërmetet do të krijohet dhe do funksionojë në formën e një shoqërie tregtare dhe si e tillë zbatohen rregullat e përcaktuara në ligjin nr.9901, datë 14.04.2008 “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare”, i ndryshuar

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se ky parashikim është i domosdoshëm për të garantuar siguri juridike dhe mbrojtjen e interesit publik. Edhe pse Fondi organizohet në formën e një shoqërie aksionare, ai nuk është subjekt i zakonshëm tregtar, por një entitet me funksion publik, i krijuar për administrimin e skemës së sigurimit të detyrueshëm. Për këtë arsye, shpërndarja dhe likuidimi i tij nuk mund t’i nënshtrohet vetëm dispozitave të ligjit nr. 9901 “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare”, pasi natyra e veprimtarisë së Fondit kërkon ndërhyrje ligjore të posaçme për të garantuar transparencë, kontroll dhe ruajtjen e qëllimit publik të fondeve. Ky parashikim është në përputhje me parimin e ligjshmërisë dhe me praktikën e rregullimit të entiteteve publike me funksione të veçanta.

-Sa i përket pikës 6, të nenit 14 të projektligjit sugjerojmë rishikimin në tërësi në kushtet kur ky parashikim cenon marrëdhënien kontraktore të krijuar ndërmjet të sigurvearit dhe shoqërisë private të sigurimit, duke ulur në këtë mënyrë shumën e sigurimit. Vlerësojmë të mbahet në konsideratë se shuma e sigurimit përcaktohet në bazë të vlerës së pasurisë së sigurvearit dhe primit të sigurimit që ka paguar i sigurveari, ndaj nuk mund të ulet kjo shumë vetëm për shkak të prezantimit të rregullave të reja mbi sigurimin e detyrueshëm.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit. Është shtuar dispozita tranzitore në pikën 3 të nenit 35.

-Në shkronjën “a” të pikës 1 të nenit 15 të projektligjit, sugjerojmë zëvendësimin e togfjalëshit “kontrata e sigurimit” me togfjalëshin “primi i sigurimit”, pasi të ardhurat që siguron Fondi për Tërmetet nga kontrata e sigurimit përbëhen pikërisht nga primi i sigurimit.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Në shkronjën “a”, të pikës 1, të nenit 15 të projektligjit sugjerojmë zëvendësimin e togfjalëshit “kontrata e sigurimit” me togfjalëshin “primin e sigurimit” pasi të ardhurat që siguron Fondi për Tërmetet nga kontrata e sigurimit është pikërisht primi i sigurimit. Në titullin e nenit 15, të projektligjit, është përcaktuar “financimi dhe shpenzimet”, ndërkohë që në pikën 3, të tij rregullohen “politikat e investimeve të fondit për tërmetet miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave”. Sjellim në vëmendjen tuaj se në këtë nen duhet të rregullohet në mënyrë të qartë dhe konkrete financimi dhe shpenzimet e fondit për tërmetet, duke shmangur nëndelegimin sa i përket politikave të investimeve. Gjithashtu, rekomandojmë rishikimin e pikës 4, të këtij neni, në kushtet kur fondi për tërmetet financohet edhe nga buxheti i shtetit. Në këtë kontekst, vlen të theksohet se në nenin 5, të ligjit nr.9936/2008 “Për menaxhimin e sistemit buxhetor në Republikën e Shqipërisë”, të ndryshuar, është parashikuar se: “Buxheti i Shtetit përfshin të gjitha të ardhurat, shpenzimet dhe financimet e qeverisjes qendrore. Buxheti i Shtetit nuk mund të trashëgohet nga njëri vit në tjetrin, përveç rasteve të përcaktuara në këtë ligj”. Si rrjedhojë, parashikimi i kësaj pike, bie ndesh me dispozitat e sistemit buxhetor të Republikës së Shqipërisë.

Lidhur me komentën e mësipërm sqarojmë se politikat e investimeve për shkak të rëndësisë që kanë miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave me propozimin të Ministrit të Financave. Ndërsa për sa i përket komentit lidhur me të ardhurat e mbetura pas përballimit të shpenzimeve, i trashëgohen fondit pasi qëllimi është fuqizimi i skemës dhe përballimi i humbjeve në rast të ndodhjes së ngjarjes së sigurimit

-Në nenin 16, të projektligjit janë parashikuar përgjegjësitë e Fondit për Tërmetet, ndërkohë që në nenin 17, është përcaktuar organizimi funksionimi dhe përgjegjësitë e këtij fondi. Në lidhje me këto dispozita, rekomandojmë rishikimin e tyre, në kushtet kur në thelb neni 17 nuk rregullon asnjë aspekt sa i përket organizimit apo funksionimit të këtij institucioni. Përgjegjësitë funksionale dhe aspekte thelbësore të mënyrës së organizimit të Fondit për Tërmetet duhet të rregullohen në përmbajtje të projektligjit dhe eventualisht të nëndelegohen nëpërmjet miratimit të një akti nënligjor nga Këshilli i Ministrave, në zbatim të nenit 118, të Kushtetutës.

Nenet 16 dhe 17 janë riformuluar, duke përcaktuar parimet bazë për përbërjen, funksionimin dhe përgjegjësitë e organeve të Fondit. Detajet e hollësishme mbi strukturën dhe organizimin e brendshëm do të rregullohen në statutin e Fondit, në përputhje me dispozitat e këtij projektligji.

-Në kushtet kur Fondi për Tërmetet krijohet dhe funksionon si një shoqëri tregtare, në kuptim të ligjit nr.9901/2008, i ndryshuar, në përputhje me nenin 213 të këtij ligji, themelimi, organizimi e funksionimi i shoqërisë shtetërore u nënshtrohen dispozitave të këtij ligji. Rrjedhimisht, sugjerojmë heqjen e neneve 19 – 25 të projektligjit.

Lidhur me komentën e mësipërm sqarojmë se edhe pse Fondi krijohet dhe funksionon si shoqëri tregtare në kuptim të ligjit nr. 9901/2008, i ndryshuar, ky fond ka një funksion publik dhe një rol strategjik në menaxhimin e sigurimit të detyrueshëm, i cili prek drejtpërdrejt interesin publik dhe mbrojtjen e pronës së qytetarëve. Për këtë arsye, projektligji duhet të parashikojë dispozita specifike për përbërjen, kompetencat, mbikëqyrjen dhe mekanizmat e kontrollit të organeve të Fondit, duke garantuar transparencë, llogaridhënie dhe siguri juridike. Heqja e këtyre neneve do të krijonte boshllëk normativ dhe rrezik për funksionimin e mekanizmit të sigurimit, duke cenuar objektivat e politikave publike që ky ligj synon të realizojë.

-Në pikën 1, të nenit 27, të projektligjit, është parashikuar se Këshilli i Ministrave përcakton agjentin/agjentët për menaxhimin e shitjeve, komisionet përkatëse dhe kushtet e bashkëpunimit me agjentin/agjentët. Gjithashtu, në pikën 3, të nenit 28, të projektaktit është parashikuar se “Përzgjedhja e risiguruesit/risiguruesve përjashtohet nga rregullat e prokurimit publik”. Ministria e Drejtësisë thekson se, në kreun II, nenet 7 e vijues, të ligjit nr.162/2020 “Për prokurimin publik”, të ndryshuar, parashikohen rastet në të cilat nuk zbatohen rregullat e prokurimit publik. Në lidhje me parashikimet e neneve 27 dhe 28, të projektaktit, sjellim në vëmendjen tuaj se përjashtimet nga rregullat e prokurimit publik për shërbime financiare apo risigurimi janë të kufizuara dhe duhet të burojnë në mënyrë të drejtpërdrejt nga ligji nr.162/2020, i ndryshuar ose nga një lex specialis i harmonizuar dhe i arsyetuar, në të kundërt mund të rrezikohet ligjshmëria e kontraktimeve. Në këto kushte, rekomandojmë rishikimin e parashikimeve të cilat synohen të realizohen nëpërmjet këtyre dy dispozitave, duke sugjeruar mbajtjen konsideratë të rregullave për procedurat e prokurimit nga autoritetet dhe entet kontraktore për kontratat publike dhe konkurset e projektimit, në zbatim të ligjit nr.162/2020, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të cilat kanë dalë në zbatim të tij. Sa i përket pikës 3, të nenit 27 të projektligjit rezulton e paqartë gjenerimi i kontratës së sigurimit përmes e-albania, pra nëse do jetë në formën e një shërbimi i cili do kryhet tërësisht në e-albania deri në gjenerimin e kontratës apo thjesht për efekt pajisje me dokumentacion.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se përjashtimi nga rregullat e prokurimit publik për përzgjedhjen e agjentëve dhe risiguruesve është i domosdoshëm për shkak të natyrës së veçantë të shërbimeve financiare dhe risigurimit, të cilat kërkojnë ekspertizë të specializuar dhe fleksibilitet. Procedurat standarde të prokurimit publik nuk mund të garantojnë efikasitetin dhe sigurinë e këtyre marrëveshjeve, pasi risigurimi është i rregulluar nga praktikat e tregut dhe standardet ndërkombëtare, si dhe nga rregulloret e të Mbikëqyrjes Financiare, që përcaktojnë kriteret specifike për vlerësimin e kapacitetit financiar dhe kredibilitetit të risiguruesve. Projektligji krijon një bazë ligjore të posaçme për këtë përjashtim, duke siguruar transparencë, konkurrencë të ndershme dhe mbrojtje të interesit publik, në përputhje me normat teknike dhe ligjin “Për veprimtarinë e sigurimit dhe risigurimit”.

Sa i përket pikës 3, të nenit 27 të projektligjit, rezulton e paqartë mënyra e gjenerimit të kontratës së sigurimit përmes e-Albania, pra nëse do të jetë në formën e një shërbimi që do të kryhet tërësisht në e-Albania deri në gjenerimin e kontratës, apo thjesht për efekt pajisjeje me dokumentacion.

Për sa më sipër sqarojmë se gjenerimi i kontratës do të bëhet vetëm për efekt të pajisjes me dokumentacion.

-Në nenin 33, të projektligjit janë parashikuar masat shtrënguese sa i përket subjekteve të cilat nuk lidhin kontratë sigurimi të detyrueshme nga ngjarjet e tërmeteve. Sa i përket kësaj dispozite rekomandojmë rishikimin e saj, në përputhje me parimin e proporcionalitetit. Çdo veprim administrativ, i cili, për arsye të mbrojtjes së interesit publik ose të të drejtave të të tjerëve, mund të kufizojë një të drejtë individuale, ose mund të cenojë interesa legjitime, zhvillohet në përputhje me parimin e proporcionalitetit. Parashikimet e kësaj dispozite bien ndesh njëkohësisht dhe me parimin e drejtësisë dhe të paanësisë, sipas së cilit në ushtrimin e funksioneve të tij, organi publik trajton në mënyrë të drejtë dhe të paanshme të gjitha subjektet me të cilat krijon marrëdhënie. Gjithashtu, masat shtrënguese të cilat synohen të vendosen nëpërmjet këtij neni, bien ndesh edhe me parimin e sigurisë juridike, nisur nga fakti që kufizimet e të drejtave dhe lirive të një individi, në përputhje dhe me nenin 17, të Kushtetutës, duhet të jenë në përpjesëtim të gjendjes që e ka diktuar këtë të fundit.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Qëllimi i projektligjit është vendosja e detyrimit të subjekteve për të siguruar banesat nga tërmeti, ndërkohë një gjë e tillë është aktualisht e mundur përmes sigurimit vullnetar pranë shoqërive të sigurimit. Pra, aktualisht ka subjekte që kanë siguruar banesat e tyre nga tërmeti përmes kontratave të vlefshme dhe paguajnë primet e sigurimit në përputhje me ligjin. Me prezantimin e kësaj nisme, këto subjekte do të detyrohen të lidhin një policë të re sigurimi për të njëjtën ngjarje sigurimi, me subjektin shtetëror, gjë e cila sjell sigurim të dyfishtë të të njëjtit objekt për të njëjtën ngjarje. Nga ana tjetër, pronarët që kanë blerë me kredi banesën e tyre dhe e kanë vendosur në hipotekë me qëllim sigurimin e ekzekutimit të detyrimit, po ashtu kanë kryer sigurimin e saj si pjesë e detyrimeve që kërkon institucioni bankar që ka dhënë kredinë. Kësisoj, rezulton se përmes projektligjit veçse rritet barra dhe kosto ndaj qytetarit që ka në pronësi banesë, ndaj sugjerojmë rishikimin dhe vendosjen e dispozitave kalimtare mbi këtë kategori të pronave që janë aktualisht objekt i kontratave të sigurimit ndaj tërmeteve.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë është shprehur si më poshtë vijon:

-Konstatojmë se projektligji mbështetet në një qëllim të ligjshëm dhe të domosdoshëm, siç është krijimi i një mekanizmi të qëndrueshëm financiar për përballimin e dëmeve nga fatkeqësitë natyrore, veçanërisht tërmetet. Megjithatë, në formën aktuale, dispozitat e tij mund të çenojnë parimin e proporcionalitetit, sepse imponojnë një detyrim financiar të menjëhershëm për çdo pronar banese, që nuk është i shoqëruar me masa lehtësuese ose periudha tranzitore të arsyeshme. Prandaj, rekomandohet parashikimi i një periudhe tranzitore prej të paktën 12 muajsh dhe/ose masa lehtësuese për qytetarët, duke i dhënë kohë individëve dhe institucioneve të përshtaten me kërkesat e reja.

Në lidhje me komentin e mësipërm për sa i përket periudhës tranzitore komenti është pranuar dhe është reflektuar.

Për sa i përket shtresave në nevojë në projektligj janë parashikuar masa lehtësuese të cilat do të përballohen nga buxheti i shtetit dhe nga buxheti i njësisë të vetëqeverisjes vendore, në bazë të akteve nënligjore që do të miratohen në vazhdim. Gjithashtu janë parashikuar edhe dispozita tranzitore për qytetarët që i kanë të sigurura banesat e tyre tek kompanitë private të sigurimit.

-Nisur nga qëllimi dhe arsyetimi i përcaktuar në relacionin shpjegues të projektligjit, vlerësojmë që fusha e zbatimit të këtij projektligji të zgjerohet dhe të përfshijë në mënyrë të qartë të gjitha fatkeqësitë natyrore, në përputhje me përkufizimin e tyre në ligjin nr. 45/2019 “Për Mbrojtjen Civile”. Përfshirja e dukurive si tërmetet, përmbytjet, ortehtët, temperaturat ekstreme dhe fenomenet e tjera që shkaktojnë dëme në jetën e njerëzve, pronën dhe mjedisin, siguron harmonizim me legjislacionin ekzistues dhe rrit qartësinë e projektligjit në mbrojtje të pronës dhe jetës së qytetarëve.

Komenti pranohet pjesërisht, në objektin e ligjit janë shtuar edhe përmbytjet.

Sqarojmë se nisur nga qëllimi i projektligjit për sigurimin e detyrueshëm të banesave ndaj tërmeteve dhe përmbytjeve, në këtë fazë fusha e zbatimit do të kufizohet vetëm tek dëmet që vijnë si pasojë e tërmeteve dhe përmbytjeve. Ky përcaktim bazohet në analizën e kushteve klimatike dhe gjeografike të Republikës së Shqipërisë, ku fenomenet e tjera natyrore, si ortehtët, temperaturat ekstreme apo dukuri të ngjashme, nuk paraqiten me frekuencë të lartë dhe nuk shkaktojnë dëme të konsiderueshme në shkallë kombëtare.

Përfshirja fillestare e dy dukurive më të rrezikshme dhe më të shpeshta – tërmetet dhe përmytjet – siguron fokusin e duhur për zbatimin efektiv të ligjit, duke adresuar rreziqet reale që prekin jetën e qytetarëve dhe pronën. Kjo qasje është në përputhje me parimin e proporcionalitetit dhe me praktikën e vendeve që kanë karakteristika të ngjashme klimatike, duke shmangur mbingarkimin e sistemit me rreziqe të ulëta ose sporadike.

Në fazat e ardhshme, bazuar në vlerësimin e rreziqeve dhe ndryshimet klimatike, mund të parashikohet zgjerimi i fushës së zbatimit për të përfshirë dukuri të tjera natyrore, në përputhje me ligjin nr. 45/2019 “Për Mbrojtjen Civile”.

-Në shkronjën “a”, të nenit 4 të projektligjit, të hiqet togfjalëshi “përdorues i pasurive të paluajtshme”, pasi e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet brenda kufijve të caktuar nga ligji është tagër i pronarit, andaj për rrjedhojë detyrimi për sigurimin e banesës i përket ekskluzivisht pronarit të pasurisë së paluajtshme. Pronari ka të drejtë që sendin e vet ta mbajë, shfrytëzojë dhe ta disponojë në kufijtë e caktuar me ligj. Përdoruesit, qoftë me kontratë apo me marrëveshje tjetër, nuk kanë të njëjtin status pronësie dhe përgjegjësi ligjore për sigurimin e banesës nuk mund t’u ngarkohet atyre. Heqja e togfjalëshit të sipërcituar, kontribuon në eliminimin e paqartësive interpretative dhe siguron një bazë të qartë ligjore për zbatimin e detyrimit të sigurimit të detyrueshëm nga fatkeqësitë natyrore, duke e lidhur përgjegjësinë direkt me pronarin ligjor të pasurisë së paluajtshme.

Lidhur me komentin mësipërm dispozita është riformuluar në tërësi. Sqarojmë se ky projektligj ka një objektiv të përcaktuar qartë i cili është sigurimi i banesave ndaj rrezikut nga tërmetet dhe përmytjet, me qëllim mbrojtjen e pasurisë së qytetarëve, si dhe reduktimin e ekspozimit fiskal të shtetit ndaj kostove të rindërtimit pas fatkeqësive natyrore si tërmetet apo përmytjet.

Projektligji nuk synon të rregullojë marrëdhëniet apo statusin juridike të banesave, objekt të këtij ligji. Detyrimi i parashikuar lidhet ekskluzivisht me sigurimin e banesës si objekt fizik, pavarësisht fazës së legalizimit apo dokumentacionit pronësor, duke garantuar që çdo banesë e përdorur si strehë të jetë e mbrojtur nga rreziqet natyrore.

Ky mekanizëm është i domosdoshëm për shkak të rrezikut të lartë sizmik dhe përmytjeve në territorin e Republikës së Shqipërisë. Përvoja e tërmetit të vitit 2019 tregoi se kostot e rindërtimit rënduan ndjeshëm buxhetin e shtetit, duke krijuar presion mbi financat publike dhe duke vonuar investimet e tjera strategjike. Përmes sigurimit të detyrueshëm, barra financiare ndahet me

sektorin privat dhe mekanizmat e risigurimit, duke krijuar një sistem të qëndrueshëm dhe solidar.

-Shkronja “c”, e nenit 4, të projektligjit, të unifikohet me përcaktimet e legjislacionit për ndërtimin dhe planifikimin, konkretisht vendimit nr. 408, datë 13.5.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit” dhe vendimit nr. 626, datë 15.7.2015 “Për miratimin e normativave të projektimit të banesave”.

Komenti pranohet, shkronja ‘c’ e nenit 4 është unifikuar me vendimin nr. 408, datë 13.5.2015 ‘Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit’ dhe vendimin nr. 626, datë 15.7.2015 ‘Për miratimin e normativave të projektimit të banesave’. Ky unifikim është bërë duke respektuar këto akte, por edhe në funksion të qartësisë së dispozitës, në përputhje me sugjerimet e Bankës Botërore, për të përcaktuar sa më qartë subjektin që ka detyrimin për të paguar primin e sigurimit sipas këtij ligji.

-Në pikën 3, të nenit 7 dhe shkronjës “j” të nenit 4, ku përcaktohet “pjesa e zbritshme”, të merret në konsideratë edhe sigurimi nga ndërtuesi/zhvilluesi për një periudhë 10 vjeçare pas përfundimit të objektit si kusht për t’u pajisur me certifikatën e përdorimit, si edhe sigurimin nga ndërtuesi/zhvilluesi/investitori në momentin kur i dorëzon blerësit kalimin e pronësisë së ndërtesës, një kontratë sigurimi me afat 10 (dhjetë) vjeçar me përfitues blerësin/ blerësit dhe me efekt nga data e përfundimit të punimeve. Ky koment vjen në përputhje me përcaktimet e vendimit nr. 650, datë 2.10.2019 “Për sigurimin e ndërtimeve”, ku theksojmë që të dyja rastet e përmendura janë në zbatim të ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se:

Ligji nr. 107/2014 parashikon detyrimin për sigurim vetëm për ndërtuesin/investitorin, për mbulimin e përgjegjësisë civile dhe profesionale ndaj blerësve, në rast defektesh strukturore ose shembjeje të objektit, për një periudhë 10-vjeçare pas dorëzimit të objektit të banimit. Ky sigurim lidhet me cilësinë e ndërtimit dhe jo me mbrojtjen e banesës nga fatkeqësitë natyrore.

Projektligji për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet ka objektiv krejtësisht tjetër: mbulimin e humbjeve financiare të pësuar nga banesa e siguruar për shkak të dëmeve nga tërmetet ose përmbytjet, sipas kriterëve të përcaktuara në ligj. Detyrimin për të paguar primin e sigurimit e ka pronari i banesës dhe synon mbrojtjen e qytetarëve dhe reduktimin e ekspozimit fiskal të shtetit, duke krijuar një mekanizëm solidar dhe të qëndrueshëm për përballimin e fatkeqësive natyrore.

-Në pikën 3, të nenit 5 të hiqet togfjalëshi "...dhe certifikimit të përdorimit...", pasi ligji nr.107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar, përcakton që sigurimi i objektit është një nga kushtet për pajisjen me certifikatën e përdorimit. Në fund të pikës 3 të nenit 5, të shtohet togfjalëshi "...si dhe ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", për të harmonizuar projektligjin me legjislacionin ekzistues dhe për të qartësuar bazën ligjore të detyrimit të sigurimit.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është hequr nga përmbajtja e projektligjit.

-Në pikën 2, të nenit 11, të përcaktohet se si do të bëhet pagesa e ekspertit. Gjithashtu, të vlerësohet nga ana juaj caktimi i Institutit të Ndërtimit, sepse është institucioni kompetent që ka në fushën e veprimtarisë së tij kryerjen e akteve të ekspertimeve të thelluara.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Të merret në konsideratë nga ana juaj, rregullimi i marrëdhënieve juridike për pjesën e përbashkët të banesave, duke ju referuar ligjit nr. 55/2025 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesa".

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare është shprehur si më poshtë vijon:

-Neni 7, pika 3 e projektligjit parashikon se "*Pjesa e zbritshme është në nivelin e 2 (dy)përqind të shumës së sigurimit.....*".

Në kontratat e sigurimit, pjesa e zbritshme (deductible) përfaqëson pjesën e demit që logaritet mbi vlerën e demit të vlerësuar dhe pranuar dhe jo mbi shumën e sigurimit. Në praktike, shumën e sigurimit përcakton kufirin maksimal të përgjegjësisë, ndërsa pjesa e zbritshme aplikohet në momentin e logaritjes së dëmshpërblimit për do rast dëmi, duke u zbritur nga vlera e dëshpërblimit.

Për këtë arsye sugjerojmë rishikimin e kësaj dispozite, duke zëvendësuar fjalët "*shuma e sigurimit*" me "*vlera e dëmshpërblimit*".

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Në nenin 10, pika 2, shkronja f), është parashikuar se kontrata e sigurimit duhet të përmbajë edhe tarifën e shërbimit, të ndryshimit të pronësisë. Referuar nenit

Relacion shpjegues për projektligjin "Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbajtjet"

9, të këtij projektligji parashikohet se, në raste të ndryshimit të pronarit kontrata e sigurimit i kalon pronarit të ri.

Për këtë arsye, sugjerojmë se kjo tarifë nuk duhet të jetë pjesë e kushteve të kësaj kontrate. Gjithashtu në piken 5, të këtij neni nuk parashikohet miratimi i kushteve të përgjithshme dhe të veçanta. Për këtë arsye sugjerojmë që pas fjalës "hartohen" të shtohet fjala "dhe miratohen".

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Në nenin 13, "Ankesat", është shtuar pika 5 sipas së cilës Autoriteti Mbikëqyrjes Financiare është organi përgjegjës për mbikëqyrjen dhe garantimin e mbrojtjen e konsumatorit, në vijim të qëndrimit tonë lidhur me kompetencat ligjore të Autoritetit, sugjerojmë që pika 5 e këtij neni të hiqet.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se roli i Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare (AMF) është i përcaktuar qartë në projektligj si organ mbikëqyrës dhe garantues i standardeve për mbrojtjen e konsumatorit. Përfshirja e pikës 5 në nenin 13 është në përputhje me kompetencat ligjore të AMF, të cilat lidhen me mbikëqyrjen e tregut të sigurimeve, garantimin e transparencës dhe mbrojtjen e interesave të të siguruarve. Heqja e kësaj dispozite do të krijonte boshllëk institucional dhe do të cenonte mekanizmat mbrojtës të konsumatorit, duke rrezikuar realizimin e qëllimit të ligjit për sigurimin e banesave ndaj rrezikut nga tërmetet dhe përmbytjet.

-Në nenin 15 pika, 1, germa a), sugjerojmë që togfjalëshi "kontrata e sigurimit" të zëvendësohet me "primet nga kontratat e sigurimit". Në lidhje me kompetencat e Autoritetit të parashikuara në nenet 31 dhe 32 të projektligjit, si dhe në vijim të qëndrimit të Autoritetit, sqarojmë se, nga mënyra e konceptimit dhe krijimit me ligj të veçantë të Fondit Kombëtar të Tërmeteve, Autoriteti nuk mund të marrë rolin dhe kompetencat e mbikëqyrësit në kuptim të ligjit nr. 52/2014 "Për veprimtarinë e sigurimit dhe risigurimit".

Në këtë kuadër, sugjerojmë rishikimin e neneve të mësipërme.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

Banka Botërore është shprehur si më poshtë vijon:

-Projektligji propozon krijimin e Fondit si një shoqëri aksionare në pronësi shtetërore e përfaqësuar nga Ministria e Financave. Ne kemi ndarë më parë shqetësimet tona me Ministrinë mbi një model të tillë. Ne rekomandojmë

strukturën e një Fondi, të menaxhuar nga një operator teknik profesional, në vend të një Shoqërie Aksionare dhe dëshirojmë t'ju drejtojmë drejt modelit të Pool-it të Sigurimit të Detyrueshëm nga Tërmeti në Turqi (TCIP) si një shembull nga i cili bazohet në:

TCIP është një institucion publik unik i krijuar me një ligj të dedikuar për të ofruar sigurim nga tërmeti në zonat e banuara në Turqi. Ai nuk është as një shoqëri aksionare, as një ent publik tipik, dhe është i përjashtuar nga rregulloret standarde që rregullojnë ndërmarrjet shtetërore, menaxhimin financiar publik, auditimin dhe prokurimin. Në vend të tyre, ajo funksionon sipas kuadrit të vet ligjor dhe të prokurimit. Duke funksionuar si një fond publik ose një ent publik me qëllim të veçantë, TCIP nënkontraktin shumicën e operacioneve të tij tek partnerët e sektorit privat, duke i mundësuar të operojë me fleksibilitetin e një siguruesi privat, ndërkohë që ruan mbikëqyrjen publike për të siguruar transparencë, besueshmëri dhe besim publik.

Zgjedhja e strukturës ligjore është kritike për të siguruar që Fondi të jetë i pavarur, i besueshëm dhe efikas, me rregulla të qarta për llogaridhënie publike por me fleksibilitet operacional. Mbikëqyrja ministrore idealisht duhet të fokusohet në objektivat strategjike dhe jo në menaxhimin e përditshëm.

Siç është projektuar aktualisht, struktura e propozuar mund të bëhet burokratike, me disa shtresa administrative, dhe shumë e varur nga drejtimi qeveritar, gjë që mund të kufizojë kapacitetin profesional dhe pavarësinë operationale të Fondit.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Bazuar në projektligjin, qeveria do të ketë një rol mbizotërues si në mbikëqyrjen strategjike ashtu edhe në menaxhimin operacional të Fondit. Do të ishte e preferueshme të rishpërndahen rolet duke transferuar çështjet teknike tek trupat teknike të specializuara, përgjegjësitë rregullatore tek Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare (AFSA) dhe duke fokusuar mbikëqyrjen e Qeverisë në udhëzimin e politikave të nivelit të lartë. Më konkretisht:

-Rekomandojmë që çështjet teknike si çmimi, investimi dhe politikat e dëmeve të jenë përgjegjësi e trupave teknike të specializuara, me mbikëqyrje nga AFSA (AMF).

-Jemi dakord me mandatin e dhënë nga projektligji Këshillit të Ministrave për të përcaktuar agjentët për menaxhimin e shitjeve, komisionet përkatëse dhe kushtet e bashkëpunimit me agjentët. Megjithatë, sugjerojmë të shqyrtohet nëse projektligji mund të specifikojë siguresit si rrjetin e shitjes së policave në emër të Fondit.

-Rekomandojmë të rishqyrtohet mekanizmi i propozuar për pagesën e dëmeve pas tërmeteve. Aktualisht, projektligji mandaton Ministrinë e Financave për të nxjerrë një vendim mbi rregullat, afatet, kriteret dhe procedurat për pagesën e dëmeve të shkaktuara nga tërmeti. Duke marrë parasysh natyrën shumë teknike të këtij roli, besojmë se do të ishte më e përshtatshme që Fondi të propozojë rregullat dhe procedurat, me miratim nga AFSA (AMF). Pajtohemi me propozimin në projektligj për vendosjen e kufijve të detyrueshëm, të cilët do të përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozim nga Fondi.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Dëshirojmë të tërheqim vëmendjen tuaj mbi rreziqet që lidhen me mungesën e kërkesave specifike që Bordi të miratojë dokumentet e brendshme të Fondit, duke përfshirë strategjitë, planin e risigurimit, strategjinë e investimeve, vendimet mbi marketingun, PR, fushatat edukative dhe promovuese. Një mungesë e tillë mund të minojë qeverisjen e Fondit. Prandaj, rekomandojmë të forcohet mandati i Bordit për të miratuar zyrtarisht këto politika strategjike dhe operacionale, duke siguruar kështu llogaridhënie dhe transparencë.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Projektligji i jep AFSA-s (AMF) vetëm një rol mbikëqyrës të kufizuar, pavarësisht përgjegjësi të Fondit në fusha komplekse si çmimi, qëndrueshmëria financiare, risigurimi dhe investimet. Për të siguruar mbikëqyrje efektive të Fondit, ne rekomandojmë që detyrat e AFSA-s (AMF) të zgjerohet dhe të përcaktohet më qartë në projektligj. Ne besojmë se:

Për shkak të natyrës dhe kapacitetit teknik të saj, AFSA (AMF) është më e përshtatshme sesa qeveria për të pasur detyrimin ligjor për të nxjerrë të gjitha rregulloret teknike që rregullojnë operacionet e Fondit. Këto rregullore duhet të përfshijnë:

Çmimet, rregullat për përcaktimin e primit teknik dhe rregullimin e komisioneve të shitjes;

Standardet e qëndrueshmërisë financiare (solvencës), përfshirë metodologjitë për përcaktimin e kapacitetit të Fondit për të paguar dëmet;

Kërkesat për risigurim, përfshirë kriteret e përzgjedhjes së risiguresve, të përputhura me praktikat e mira të vendosura;

Rregulloret e investimeve, përfshirë instrumentet e lejuara, kufijtë e diversifikimit dhe kërkesat për likuiditet.

AFSA (AMF) mund të pajiset gjithashtu me autoritet ligjor për të miratuar:

- Kushtet dhe termat standarde të policës për sigurimin e detyrueshëm nga tërmetet, bazuar në kufijtë e përcaktuar nga Këshilli i Ministrave;
- Metodologjinë e vlerësimit të dëmeve për të siguruar drejtësi, saktësi teknike dhe konsistencë;
- Programet e trajnimit dhe certifikimit për vlerësuesit e dëmeve, për të siguruar kompetencë teknike dhe gatishmëri.

AFSA (AMF) është në pozitë më të mirë për të vlerësuar performancën teknike dhe financiare të Fondit. Në përputhje me nenin 32 të projektligjit që kërkon që Fondi të raportojë si tek AFSA ashtu edhe tek Ministria e Financave, ne gjithashtu rekomandojmë që AFSA (AMF) të detyrohet përmes projektligjit të nxjerrë një rregullore të plotë raportimi, duke specifikuar përmbajtjen, frekuencën, formatin dhe modelet për dorëzimet rregullatore.

Këto përmirësime do ta përputhnin qeverisjen dhe mbikëqyrjen e Fondit me praktikat më të mira ndërkombëtare dhe do të siguronin që operacionet e tij të udhëhiqen nga një kuadër rregullator transparent, teknikisht i saktë dhe i bazuar në rrezik.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

- Projektligji aktual nuk përfshin përfaqësim formal të sektorit të sigurimeve në qeverisjen dhe kuadrin operacional të Fondit. Kjo ndodh pavarësisht ekspertizës thelbësore të siguresve në shpërndarjen e policave, angazhimin me klientët dhe përpunimin e dëmeve. Përfshirja më e ngushtë e sektorit do të sillte përfitime për zhvillimin e tregut, gjë që me kalimin e kohës do të rrisë qëndrueshmërinë e Fondit. Prandaj, ne rekomandojmë që:

Relation shpjegues për projektligjin "Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet"

Të sigurohet përfaqësimi i siguruesve në Bordin Mbikëqyrës të Fondit.

T'u jepet siguruesve autoritet ligjor për të shitur policat në emër të Fondit; Mbështetur funksionet e vlerësimit të dëmeve të certifikuara, me kusht që të jenë trajnuar dhe certifikuar. Qasja jonë e sugjeruar është në përputhje me praktikat më të mira të vëzhguara në skemat publike-private të sigurimit nga katastrofat, si TCIP në Turqi. Ajo gjithashtu do t'u mundësojë siguruesve të zgjerojnë produktet e tyre vullnetare për sigurimin nga tërmetet që plotësojnë mbulimin e detyrueshëm.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Ndryshe nga versionet e mëparshme, drafti i fundit i ligjit përcakton përgjegjësitë e Fondit pa shpjeguar se si Fondi do të pajiset me staf për të përmbushur kërkesat për kapacitet operacional. Pa qasje në funksione teknike të udhëhequra nga ekspertë, Fondi mund të përballë me sfida të mëdha në:

- Llogaritjen e çmimeve të bazuara në rrezik dhe sigurimin e saktësisë aktuariale;
- Operimin e modeleve të rrezikut nga katastrofat;
- Hartimin e strategjive të përshtatshme për risigurim; Zbatimin e mekanizmave efektivë për vlerësimin e dëmeve dhe reagimin pas fatkeqësive;
- Përmbushjen e kërkesave për qëndrueshmëri financiare dhe ruajtjen e stabilitetit financiar.

Prandaj rekomandohet që të riintegrohet roli i një Operatorit Teknik, me një mandat dhe kualifikime të mirëpërcaktuara. Kjo do të ndihmonte në sigurimin që Fondi të operojë mbi baza teknike të sakta, në mënyrë efikase dhe të qëndrueshme, në përputhje me praktikat më të mira ndërkombëtare.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Fondi duhet të ketë sistemet e veta IT (përfshirë sistemin e shitjes dhe regjistrin e sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet), në vend që të mbështetet në shërbimet IT të qeverisë, përfshirë për shitjen dhe gjenerimin e policave të sigurimit përmes e-Albania. Për këtë qëllim, referenca në projektligj për bazat e të dhënave shtetërore duhet të hiqet. Ligjvënësi mund të delegojë përmes dispozitave kalimtare krijimin e sistemit IT si një parakusht për fillimin e operacioneve. Funksionalitetet e sistemit të informacionit si dhe kërkesat minimale për bazat e të dhënave të policave dhe dëmeve mund të përshkruhen nga një rregullore e Bordit, e cila i nënshtrohet miratimit nga AFSA.

Relacion shpjegues për projektligjin "Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbajtjet"

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Neni 11 i projektligjit parashikon që “Fondi i Tërmetit ka të drejtë të kontraktojë ekspertë të licencuar për të vlerësuar dëmet e shkaktuara nga tërmetet, por nuk jep detaje se si ata do të trajnohen apo certifikohen. Ne rekomandojmë përfshirjen e një dispozite që çon në nxjerrjen e një rregulloreje për trajnimin dhe certifikimin e vlerësuesve të dëmeve që mund të angazhohen nga Fondi, si dhe për kriteret për pjesëmarrje në trajnim. Për të shmangur modifikimet diskrecionale nga Fondi, këto kriterë duhet të miratohen nga AFSA (AMF). Siç rekomandohet më sipër, rregullat dhe procedurat për vlerësimin dhe pagesën e dëmeve (manuali i dëmeve) duhet të hartohen nga Fondi dhe të miratohen nga AFSA (AMF).

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Dispozitat kalimtare specifikojnë që kostot buxhetore për ngritjen e kapitalit fillestar dhe kostot e tjera për ndërtimin e kapaciteteve fillestare të aktivitetit të Fondit të Tërmetit mbulohen nga buxheti i shtetit. Megjithatë, projektligji nuk specifikon kapitalin fillestar që do të financohet nga qeveria dhe kjo duhet të shtohet.

Përveç periudhës fillestare (e cila përmendet në dispozitat kalimtare), Fondi duhet të synojë të bëhet financiarisht i vetëqëndrueshëm, pasi të konsolidohet. Prandaj rekomandohet që financimi nga buxheti i shtetit të hiqet nga Neni 15, përveçse për periudhën fillestare. Siç rekomandohet më sipër, ligji duhet të detyrojë AFSA-n (AMF) të përcaktojë kërkesat për qëndrueshmëri financiare dhe nevojat për kapacitet, duke bërë dallimin midis periudhës fillestare dhe afatit të gjatë në aspektin e financimit të kapacitetit.

Si referencë, dëshirojmë të tërheqim vëmendjen tuaj tek ligji i TCIP-it, i cili përcakton si më poshtë:

Të ardhurat e TCIP-it përbëhen nga primet e sigurimit dhe risigurimit, komisionet nga transaksionet e risigurimit dhe retrocesionit, të ardhurat nga asetet e Institucionit dhe të ardhura të tjera. Në raste të konsideruara të nevojshme për pagesën e kompensimeve, TCIP mund të marrë hua me miratim nga Ministri Turk i Thesarit dhe Financave, nëse nuk tejkalon shumën totale të të ardhurave vjetore nga primet.

Drafti mund të zgjedhë gjithashtu një mekanizëm që garanton kapacitetin e pagesës për ngjarje deri në një periudhë kthimi të caktuar (p.sh., 200 YRP). Ne sugjerojmë që Fondit t’i jepen grante ose hua nga Qeveria paraprakisht për të siguruar mbulimin e duhur të risigurimit. Mbështetja nga qeveria pas katastrofës

Relacion shpjegues për projektligjin “Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbajtjet”

mund të kërkohej vetëm për ngjarje ekstreme, që tejkalojnë një periudhë kthimi të caktuar (p.sh., 200 YRP).

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

- Projektligji nuk e ndalon në mënyrë eksplicite përdorimin e aseteve të Fondit për qëllime jo-sigurimi. Ne këshillojmë fuqimisht që të shtohet një garanci ligjore e qartë që thotë: “Asetet e Fondit nuk mund të përdoren për qëllime fiskale, sociale apo të tjera jo-sigurimi, përveçse kur lejohet në mënyrë eksplicite sipas këtij Ligji”.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit

Insituti i Ndërtimit është shprehur si më poshtë vijon:

-Referuar pikës c), e) Nenit 4, "Perkufizime" ku citohet:

c. *"Banesë": nënkupton një ndërtesë rezidenciale ose pjesë të një ndërtese rezidenciale, që përdoret për qëllime banimi nga një ose më shumë persona. Banesa nuk përfshin tokën që ndodhet nën strukturën e banesës".*

e. *"Seksionet që ndodhen brenda banesave që përdoren si njësi shitje, zyra apo për qëllime të ngjashme": janë njësi funksionale të ndara fizikisht brenda një ndërtese (banese kolektive), të cilat megjithëse janë projektuar fillimisht për qëllime banimi, janë përshtatur dhe përdoren për veprimtari ekonomike, administrative ose tregtare, ose çdo destinacion tjetër, në përputhje me legjislacionin për pronësi, bashkëpronësi dhe planifikimin e territorit".*

Pyetja që shtrojmë ne është: A do të përfshihen në seksionet që ndodhen brenda banesave që përdoren si njësi shitje, zyra apo për qëllime të ngjashme edhe strukturat e saj nëntokësore psh parkimet ose bodrume që mund të përdoren për magazinim nga poseduesi i një ndërtese?

Lidhur me komentën e mësipërm sqarojmë se, seksionet brenda banesave që përdoren si njësi tregtare, zyra apo për qëllime të ngjashme, si dhe strukturat nëntokësore (parkime dhe bodrume), nuk përfshihen në objektin e këtij projektligji. Në kuptimin e shkronjës (f) të nenit 4, termi "seksione" i referohet vetëm atyre hapësirave që fillimisht janë ndërtuar për qëllime banimi dhe më pas u është ndryshuar ligjërisht destinacioni.

-Referuar pikës h) Neni 4 në perkufizimin

"Rrëshqitje toke": nënkupton një fenomen gjeologjik të shkaktuar në mënyrë të drejtpërdrejtë nga një ngjarje tërmeti e cila përfshin një rreze të gjerë të tokës si rënie shkëmbinjsh, rrëzimi i skarpateve dhe prurjeve të mbeturinave në sipërfaqe të cekëta, ne sygjerojmë të shtohet togfjalëshi si më poshtë:

"Rrëshqitje toke": nënkupton një fenomen gjeologjik të shkaktuar në mënyrë të drejtpërdrejtë (ose jo) nga një ngjarje tërmeti e cila përfshin një rreze të gjerë të tokës si rënie shkëmbinjsh, rrëzimi i skarpateve dhe prurjeve të mbeturinave në sipërfaqe të cekëta.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Referuar pikës 3. Neni 5. "Detyrimi për sigurim" citohet se:

Afati për sigurimin e detyrueshem nga tërmetet për banesat e reja të ndërtuara në zbatim të lejes së ndërtimit, fillon me lëshimin e dokumentacionit të kolaudit dhe certifikimit të përdorimit nga institucionet përgjegjëse shtetërore në zbatim të legjislacionit në fuqi për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit. Ne shprehim dakordësi por sygjerojmë si zgjidhje që jo vetëm ndërtesat e reja por edhe ndërtesat ekzistuese të jenë të pajisur me Certifikatën e banesës e cila duhet të përmbaje të dhëna e nevojshme mbi përshkrimin e saj psh numri i lejes së ndërtimit, emri i poseduesit të banesës, duke shpjeguar gjendjen e sigurt për tu banuar përpara se të jetë detyrimi për pagesën e primit mbi sigurimin e ndërtesës.

-Referuar pikës 1, nenit 11, "Vlerësuesit" citohet:

Fondi për Tërmetet ka te drejtë të kontraktojë ekspertë të licencuar për vlerësimin e dëmeve të shkaktuara nga tërmetet.

Mendojmë që duhet të specifikohet çfarë nënkupton eksperte të licencuar, tipi i licencës dhe kush është organi ligjor që i liçenson keto eksperte?

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

Autoritet i Konkurrencës është shprehur si më poshtë vijon:

-Neni 27 i projektligjit i jep Keshillit të Ministrave kompetencën për të përcaktuar agjentët e shitjes që mund të bashkëpunojnë me Fondin për Tërmetet.

Projektligji nuk përcakton mënyren e përzgjedhjes së këtyre agjentëve, çka mund të sjellë mungesë transparence apo trajtim të pabarabartë në tregun e

Relacion shpjegues për projektligjin "Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet"

ndërmjetësimit. Për të shmangur këte rrezik, është e domosdoshme që kriteret të jenë të përcaktuara qartë në ligj ose në akt nënligjor të nxjerrë në zbatim të tij.

Propozim: Shtimi i një pike të re që të detyrojë Këshillin e Ministrave të zbatojë kriteret konkurruese, transparente dhe të matshme për përzgjedhjen e agentëve, bazuar në parimin e barazisë dhe mosdiskriminimit si psh:

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Neni 28 përcakton se risigurimi organizohet çdo vit në emër të Fondit dhe përzgjedhja e risiguruesve bëhet sipas kriterëve të AMF, duke përjashtuar prokurimin publik.

Duke qenë se tregu i risigurimit ka natyrë ndërkombëtare, specializim të lartë dhe rreth të kufizuar operatorësh, përjashtimi nga prokurimi publik është i kuptueshëm.

Megjithatë, kriteret duhet të jenë të qarta, të matshme dhe të publikuara, për të garantuar -transparencë dhe shmangur favorizimet.

Propozim: Riformulimi i pikës 2 të nenit 28, duke kërkuar që kriteret të jenë " të qarta, objektive, transparente dhe në përputhje me rregulloret e AMF".

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

Sqarojmë se Risigurimi i Fondit organizohet çdo vit sipas kriterëve të përcaktuara nga Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare (AMF), të cilat janë të qarta, objektive dhe në përputhje me standardet ndërkombëtare. Kjo është e domosdoshme për të garantuar kapacitetin financiar dhe stabilitetin e Fondit, duke përzgjedhur risigurues me vlerësime të larta nga agjencitë ndërkombëtare dhe ekspertizë në menaxhimin e rreziqeve katastrofike. Përjashtimi nga prokurimi publik justifikohet nga natyra e tregut të risigurimit, i cili është global, shumë i specializuar dhe me pak operatorë, si dhe nga nevoja për fleksibilitet dhe shpejtësi në lidhjen e kontratave. Përzgjedhja sipas kriterëve të AMF siguron transparencë, shmang favorizimet dhe mbrojtjen e interesit publik."

Përfundime dhe rekomandime

Pas shqyrtimit të projektligjit "Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet", Autoriteti i Konkurrencës vlerëson sa vijon:

Projektligji vendos një detyrim universal për sigurimin e banesave, masë e justifikueshme në funksion të interesit publik dhe menaxhimit të rrezikut nga katastrofat.

Relacion shpjegues për projektligjin "Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbajtjet"

Krijimi i Fondit për Tërmetet si ofrues i vetëm i sigurimit të detyrueshëm krijon një monopol shtetëror dhe një pozitë dominuese që nga themelimi, i cili bie nën juridiksionin e ligjit nr. 9121/2003 "Për mbrojtjen e konkurrencës".

Ndërhyrjet në treg janë të justifikueshme, por kërkojnë mekanizma garantues për të shmangur abuzimin e pozitës dominuese, në veçanti sa i takon:

përcaktimit të primit, përzgjedhjes së agentëve të shitjes dhe procesit të risigurimit.

Për të rritur transparencën dhe për të minimizuar rreziqet konkurruese, Autoriteti propozon:

shtim të kriterëve konkurruese në nenin 27 për përzgjedhjen e agentëve; riformulim të nenit 28/2 për të garantuar kriterë të qarta, objektive dhe transparente në përzgjedhjen e risiguresve.

Sjellja e Fondit për Tërmetet, si ndërmarrje publike me të drejtë ekskluzive, do t'i nënshtrohet vazhdimisht mbikëqyrjes së Autoritetit të Konkurrencës për parandalimin e abuzimit të pozitës dominuese, në zbatim të nenit 2 të ligjit nr. 9121/2003.

Ministria e Financave, përpara miratimit përfundimtar të akteve nënligjore për përcaktimin e metodologjisë së përllogaritjes së primit, do të kryej konsultimin paraprak me Autoritetin e Konkurrencës. Në zbatim të nenit 2 të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003, 'Për mbrojtjen e konkurrencës', menaxhimi dhe administrimi i Fondit i nënshtrohet mbikëqyrjes së Autoritetit të Konkurrencës, me qëllim parandalimin e abuzimit me pozitën dominuese në treg.

Agjencia Kombëtare e Mbrojtjes Civile është shprehur si më poshtë vijon:

-Sugjerojmë që në projektligj të parashikohet nëse kontrata e sigurimit të detyrueshëm do të rregullohet sipas dispozitave të Kodit Civil apo jo, dhe nëse do të jetë kështu, atëherë në projektligj duhet të parashikohen të drejtat dhe detyrimet e siguresit dhe të siguarit, duke qenë se mbështetur në dispozitat e Kodit Civil këto detyrime ndikojnë në përllogaritjen e shumës së dëmshpërblimit.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Sugjerojmë që në projektligji të përcaktohet dokumentacioni që i siguarit duhet të depozitojë përpara lidhjes së kontratës, dokumente këto shumë të

rëndesishme pasi ndikojnë në procesin e përlogaritjen e shumës së dëmshperblimit. Sugjerojmë që këto dokumente duhet të specifikohen dhe duhet të përfshijnë (1) çertifikat pronësie/vërtetim legalizimi/kontratë qiraje; (2) vërtetimin e riskut lëshuar nga organet kompetente (neni 13 i ligjit nr. 45/2019 "Për mbrojtjen civile"; (3) dokumenti i vlerësimit të pasurisë; (4) fotografitë e banesës në momentin e lidhjes së kontratës së detyrueshme.

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit.

-Sugjerojmë që në projektligj të parashikohet përjashtimi i të siguruarve nga e drejta për të kërkuar kompensim sipas VKM nr. 329/2012 në rast të dëmeve që shkaktohen si pasoje e termeteve, gjithashtu sugjerojmë që të përcaktohet si do të behet kompensimi financiar nga shteti në rastin kur banesa dëmtohet nga një tërmet me magnitudë më të vogël se 5 të shkallës Rihter.

Sqarojmë se ky projektligj nuk synon përjashtimin e mekanizmave ekzistues, por krijimin e një mekanizmi të ri për të zbutur efektin financiar të fatkeqësive natyrore. Duke qenë se pasojat e tërmeteve dhe përmbajtjeve janë të paparashikueshme dhe mbulimi nga Fondi nuk është 100%, nuk mund të vendosen kufizime që cenojnë të drejta themelore si strehimi dhe banimi. Tërmet me magnitudë më të vogël se 5 shkallë Rihter nuk janë objekt i këtij ligji.

-Sugjerojmë që në projektligj të parashikohet çfarë do të ndodhë në rastin kur një pronar ka siguruar me vullnetin e tij banesën për rastet e demtimit nga fatkeqësitë natyrore. Nëse kjo pronë demtohet nga tërmeti me magnitudë 5 të shkallës Rihter e lart, i siguruari do të përfitojë nga të dyja kontratat e sigurimit? Do të vazhdojnë të lejohen subjektet të bëjnë sigurime vullnetare për banesat e tyre?

Komenti është marrë në konsideratë dhe është reflektuar në përmbajtjen e projektligjit. Është shtuar pika 3, e nenit 34. Lidhur me komentin nëse do vazhdojnë të lejohen subjektet të bëjnë sigurime vullnetare për banesat e tyre sqarojmë se ky projektligj nuk kufizon të drejtën e pronarëve për të siguruar banesën e tyre pranë shoqërive private të sigurimit për pjesën e pa mbuluar nga sigurimi i detyrueshëm sipas këtij projektligji.

-Sugjerojmë që në projektligj të parashikohet se një pjesë e të ardhurave të mbledhura nga "Fondi për Tërmetet" duhet të përdoren për financimin e Mbrojtjes Civile.

Lidhur me komentin e mësipërm sqarojmë se fondi për Tërmetet është një shoqëri aksionare shtetërore me vetëfinancim, e krijuar me qëllim mbulimin e dëmeve të shkaktuara nga tërmetet dhe përmbytjet. Përdorimi i të ardhurave të fondit për financimi i Mbrojtjes Civile, do të cenonte parimin e vetëfinancimit dhe qëllimin ligjor për të cilin fondi është krijuar. Ky fond nuk është një instrument buxhetor, por një mekanizëm sigurimi, i cili duhet të garantojë që të gjitha të ardhurat të përdoren për përmbushjen e detyrimeve ndaj të siguruarve dhe për ruajtjen e qëndrueshmërisë financiare. Çdo devijim nga ky parim do të rrezikonte aftësinë e fondit për të përballuar detyrimet në rast fatkeqësish dhe do të krijonte pasiguri juridike për subjektet e siguruara.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Efektet Financiare që rrjedhin nga zbatimi i projektligjit, mbulohen nga buxheti i shtetit nëpërmjet akordimit të kapitalit fillesatë të shoqërisë i cili përfshin:

Vlerën e godinës ku do të akomodohet shoqëria, pajisjet e zyrave dhe pajisjet kompjuterike të domosdoshme, shpenzimet korrente të funksionimit të shoqërisë gjatë vitit të parë, si shpenzimet e personelit, shpenzimet për shërbimet ndaj të tretëve për furnizimet me ujë, drita, karburant linjë interneti apo blerje programesh kompjuterike, etj.

Shpenzimet e personelit për vitin e parë të funksionimit të shoqërisë, me rreth 20 punonjës, janë 50 milion lekë për paga dhe 10 milion lekë për sigurimet shoqërore e shëndetësore, pra në total shpenzimet e personelit shkojnë 60 milion lekë/vit.

MINISTRI

PETRIT MALAJ



Relacion shpjegues për projektligjin "Për sigurimin e detyrueshëm të banesave nga tërmetet dhe përmbytjet"